

**AKIBAT HUKUM ATAS PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH DI ATAS TANAH
BUKAN MILIKNYA BAGI PENGEMBANG (DEVELOPER) DAN KONSUMEN
PASCA PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 2682/K/PDT/2019**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Syarat-Syarat

Memperoleh Gelar Sarjana Hukum

Oleh:

SALSABILA WIDHASARI

175010107111196



KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN

UNIVERSITAS BRAWIJAYA

FAKULTAS HUKUM

MALANG

2021

HALAMAN PERSETUJUAN

Judul Skripsi : **AKIBAT HUKUM ATAS PENDIRIAN PERUMAHAN
DI ATAS TANAH BUKAN MILIKNYA BAGI
PENGEMBANG (DEVELOPER) DAN KONSUMEN
PASCA PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR
2682/K/PDT/2019**

Identitas Penulis :
a. **Nama :** **Salsabila Widhasari**
b. **NIM :** **175010107111196**
Konsentrasi : **Hukum Perdata Bisnis**

Jangka Waktu Penelitian :

Disetujui pada tanggal :

Pembimbing Utama

Pembimbing Pendamping




Dr. Imam Koeswahyono, S.H., M.Hum

Setiawan Wicaksono, S.H., M.Kn

NIP 195710211986011002

NIP 2012018512181001

Mengetahui,

Ketuan Jurusan Ilmu Hukum
Fakultas Hukum Universitas Brawijaya



Dr. Sukarni, S.H., M. Hum

NIP 196705031991032002

HALAMAN PENGESAHAN

**AKIBAT HUKUM ATAS PENDIRIAN PERUMAHAN DI ATAS TANAH
BUKAN MILIKNYA BAGI PENGEMBANG (DEVELOPER) DAN KONSUMEN
PASCA PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 2682/K/PDT/2019**

SKRIPSI

Oleh
SALSABILA WIDHASARI
175010107111196

Skrripsi ini telah dipertahankan dihadapan Majelis Penguji pada tanggal 16 Juni
2021 dan disahkan pada tanggal:

Pembimbing Utama

Pembimbing Pendamping




Dr. Imam Koeswahyono, S.H., M.Hum

Setiawan Wicaksono, S.H., M.Kn

NIP 195710211986011002

NIP 2012018512181001

Mengetahui,
Ketuan Jurusan Ilmu Hukum

Fakultas Hukum Universitas Brawijaya



Dr. Sukarni, S.H., M. Hum

NIP 196705031991032002

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulispanjatkan kepada Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, hidayah serta karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Penyusunan skripsi dengan judul **AKIBAT HUKUM ATAS PENDIRIAN PERUMAHAN DI ATAS TANAH BUKAN MILIKNYA BAGI PENGEMBANG (DEVELOPER) DAN KONSUMEN PASCA PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 2682/PDT/2019**. Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan skripsi ini tidak terlepas dari adanya bantuan, arahan, dan bimbingan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, pada kesempatan ini perkenankanlah penulis mengucapkan terimakasih kepada:

1. Bapak Dr. M. Ali Safa'at, S.H., M.H., selaku Dekan Fakulats Hukum Univeritas Brawijaya;
2. Ibu Dr. Sukarni, S.H., M. Hum selaku Ketuan Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Brawijaya;
3. Ibu Ratih Dheviana Puru H., S.H., LL.M., selaku Ketua Bagian Hukum Perdata yang telah memberikan bimbingan dan arahan yang berguna bagi penulis;
4. Bapak Dr. Imam Koeswahyono, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing Utama yang telah berkenan memberikan arahan, bimbingan, waktu, serta memberikan motivasi yang sangat berguna dan bermanfaat bagi penulis;
5. Bapak Setiawan Wicaksono, S.H., M.Kn., selaku Dosen Pembimbing Pendamping yang telah berkenan memberikan arahan, bimbingan, waktu, serta memberikan motivasi yang sangat berguna dan bermanfaat bagi penulis;
6. Dosen Fakultas Hukum Universitas Brawijaya yang telah mengajarkan dan memberikan ilmu yang sangat bermanfaat bagi penulis;
7. Bapak Ir. Yudi Irianto dan Ibu Nita Maslakhah, S.E., selaku kedua orang tua penulis yang selalu memberika support, medoakan, mendukung, memotivasi, dan melimpahkan kasih sayang kepada penulis;
8. Fahmi Akbar Rachmawan, S.T., selaku kakak penulis yang selalu memberikan *support* dan mendoakan penulis;

9. Rifqah, Devi Agustina, Aulia Dyah Nareswari, Nadilla Ratunia Artyara, S.S., Moh Mahendra Ardiansah, Alfi Albar Maulana, Novita Amalia, S.Ked., Vanianissa Hanareta Hantoko, Linia Nitrika, S.Ked., Nadia Safira Salsabillah, Gheazella Ramadhianti Ridwan, Dinda Cita Logika, Mura Kankutaraya, Sha Sha Shania Rossa, Adhitya Wishnu Kresnanda, Dhimas Ade Pratama, Dewa Pambudhi selaku sahabat penulis yang telah memberikan semangat, bantuan, saran dan memberikan motivasi kepada penulis selama penulisan skripsi;

10. Kepada sahabat-sahabat peneliti yang tidak dapat disebutkan satu-persatu. Terimakasih atas doa, dukungan, dan motivasi yang telah diberikan.

Semoga segala bimbingan, petunjuk, dan bantuan yang telah diberikan dapat diterima sebagai amalan dan mendapatkan rahmat Allah SWT. Skripsi penulis disusun dengan segenap kemampuan dan pengetahuan dari ilmu dan pengalaman yang telah penulis peroleh selama ini. Namun, penulis menyadari bahwa skripsi ini masih banyak kekurangan dan jauh dari kesempurnaan karena kesempurnaan hanya milik Allah SWT, sehingga penulis mengharapakan segala saran dan kritik yang sifatnya membangun demi memperbaiki dan menyempurnakan karya-karya penulisan selanjutnya. Akhir kata penulis mengharapakan semoga skripsi penulis bermanfaat bagi dunia pendidikan serta dapat dijadikan sebagai bahan kajian yang berarti.

Malang, 28 Januari 2021

Salsabila Widhasari

DAFTAR ISI

HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	ii
KATA PENGANTAR	iv
DAFTAR ISI	vi
RINGKASAN	1
BAB I PENDAHULUAN	3
A. Latar Belakang Masalah	3
B. Orisinalitas Penelitian	8
C. Rumusan Masalah	11
D. Tujuan Penelitian	12
E. Manfaat Penelitian	12
F. Metode Penelitian	13
1. Jenis Penelitian	13
2. Pendekatan Penelitian	14
3. Jenis dan Sumber Bahan Hukum	14
4. Teknik Penelusuran Bahan Hukum	16
5. Teknik Analisis Bahan Hukum	16
6. Definisi Konseptual	17
BAB II KAJIAN PUSTAKA	19
A. Tinjauan Terkait Perjanjian	19
1. Pengertian Perjanjian	19
2. Asas Hukum Perjanjian	19
3. Syarat Sah Perjanjian	21
4. Perjanjian Jual Beli Rumah	22
5. Berakhirnya Perjanjian	23
B. Tinjauan Terkait <i>Developer</i>	24
1. Pengertian <i>Developer</i>	24

2.	Hak dan Kewajiban Para Pihak	24
3.	Prinsip Tanggung Jawab Hukum <i>Developer</i>	26
C.	Tinjauan Terkait Konsumen	27
1.	Pengertian Konsumen	27
2.	Prinsip Tanggung Jawab dalam UU Perlindungan Konsumen	28
3.	Hak dan Kewajiban Bagi Konsumen dan Pelaku Usaha	28
4.	Penyelesaian Sengketa	31
BAB III HASIL DAN PEMBAHASAN		35
A.	Keabsahan dan Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Rumah di Atas Tanah Bukan Miliknya Pasca Putusan Mahkamah Agung Nomor 2682K/PDT/2019	35
1.	Posisi Kasus	35
2.	Keabsahan dan Akibat Hukum Perjanjian antara PT. Tjitajam dengan PT. Green Construction City	38
3.	Keabsahan dan Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Rumah antara PT. Green Construction City dan Konsumen Perumahan Green Citayam City	44
B.	Tanggung Jawab Pengembang Atas Perjanjian Jual Beli Rumah di Atas Tanah Bukan Miliknya	57
PENUTUP		78
A.	Kesimpulan	78
B.	Saran	78
DAFTAR PUSTAKA		80

DAFTAR TABEL

Tabel 1 Orisinalitas Penelitian.....	10
--------------------------------------	----



RINGKASAN

Salsabila Widhasari, Hukum Perdata Bisnis, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Juni 2021, AKIBAT HUKUM ATAS PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH DI ATAS TANAH BUKAN MILIKNYA BAGI PENGEMBANG (*DEVELOPER*) DAN KONSUMEN PASCA PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 2682/K/PDT/2019, Dr. Imam Koeswahyono, S.H., M.Hum, Setiawan Wicaksono, S.H., M.Kn

Pada skripsi ini penulis mengangkat permasalahan terkait akibat hukum perjanjian jual beli rumah yang dilakukan di atas tanah yang bukan haknya. Pilihan tema tersebut dilatarbelakangi dengan betapa umumnya pelanggaran yang dilakukan oleh *developer* walaupun peraturan terkait hal ini telah diatur dalam peraturan perundang-undangan. Pelanggaran tersebut juga dilakukan oleh PT. GCC yang melakukan perjanjian jual beli dengan konsumen di atas tanah yang pasca Putusan MA Nomor 2682/PDT/2019 diperintahkan untuk dilakukan eksekusi dan berujung merugikan konsumen. Namun, dalam hal ini PT. GCC juga sebagai pihak yang dirugikan sebagaimana PT. Tjitajam fiktif, pihak yang mengaku berhak atas tanah sebelum tanah tersebut beralih kepada PT. GCC, ternyata mempunyai sertifikat hak atas tanah dengan memohon penerbitan sertifikat pengganti kepada Kantor Pertanahan padahal ia tidak berhak atas itu.

Berdasarkan hal tersebut diatas, skripsi ini mengangkat rumusan masalah: (1) Bagaimana keabsahan dan akibat hukum atas perjanjian jual beli rumah pasca Putusan Mahkamah Agung No. 2682 K/PDT/2019 yang memutuskan bahwa lahan Perumahan Green Construction City bukanlah milik PT. GCC baik bagi pengembang maupun konsumen? (2) Bagaimana tanggung jawab pengembang PT. GCC atas penjualan unit rumah di atas tanah yang sesungguhnya bukan miliknya?

Kemudian penulisan karya tulis ini menggunakan metode yuridis normatif dengan metode pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Bahan hukum primer dan sekunder yang diperoleh penulis, kemudian dianalisis dengan menggunakan analisis deskriptif dan interpretasi sistematis.

Dari hasil penelitian dengan metode diatas, diperoleh jawaban bahwa baik perjanjian diantara PT. Tjitajam fiktif dengan PT. GCC maupun perjanjian diantara PT. GCC dengan konsumen, keduanya dinyatakan tidak berkekuatan hukum yang mengakibatkan barang dan orang yang bersangkutan dengan perjanjian pulih dalam keadaan seperti sebelum perikatan dibuat. Meskipun akar permasalahan diawali dari perjanjian diantara PT. Tjitajam fiktif dengan PT. GCC, namun hal ini tidak meniadakan tanggung jawab PT. GCC terhadap konsumen. Apabila perjanjian diantara PT. Tjitajam fiktif dengan PT. GCC berdasarkan perjanjian kerjasama maka PT. Tjitajam fiktif juga ikut bertanggung jawab, namun apabila berdasarkan perjanjian jual beli maka PT. Tjitajam fiktif tidak ikut bertanggungjawab, namun PT. GCC dapat mengajukan gugatan ganti kerugian kepada PT. Tjitajam fiktif.

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Sebagaimana diatur dalam Alinea IV Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia (selanjutnya disebut UUD NRI 1945), salah satu tujuan negara Republik Indonesia ialah untuk memajukan kesejahteraan umum. Kemajuan kesejahteraan umum dapat diwujudkan dengan berlangsungnya pembangunan nasional, yang pada hakikatnya merupakan rangkaian upaya pembangunan berkelanjutan meliputi seluruh kehidupan masyarakat, bangsa, dan negara. Salah satu upaya pelaksanaan pembangunan nasional ialah dengan menjalankan percepatan dan pemerataan di berbagai sektor.

Berdasarkan keterangan Data Kependudukan 2020, jumlah total penduduk Indonesia terhitung per 30 Juni sebanyak 268.583.016 jiwa. Banyaknya jumlah penduduk tentu dapat menimbulkan berbagai problematika diantaranya terkait hunian tempat tinggal. Hingga saat ini, tercatat luasnya lahan yang tersedia tidak sebanding dengan kebutuhan hunian bagi masyarakat sebagai tempat tinggal.¹ Sedangkan dalam Pasal 28H Ayat 1 UUD NRI 1945 ditegaskan sebagai berikut:

“Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak mendapatkan pelayanan kesehatan”

Dengan adanya problematika yang ada pembangunan perumahan dan pemukiman merupakan salah satu upaya untuk memenuhi salah satu kebutuhan dasar manusia. Yang mana rumah merupakan tempat tinggal juga mempunyai peran strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa yang perlu dikembangkan demi kelangsungan dan peningkatan kualitas kehidupan masyarakat. Dalam hal ini, negara tentu juga bertanggung jawab melalui penyelenggaraan pembangunan perumahan agar masyarakat mampu untuk menghuni tempat tinggal yang layak dan terjangkau pada lingkungan yang sehat, aman, dan harmonis.

¹ Urip Santoso, **Hukum Perumahan**, Kenacana Prenamedia Group, Jakarta, 2014, hlm. 401

Tanggung jawab negara terkait perumahan salah satunya dapat dijalankan dengan dibentuknya perundang-undangan yang kemudian menjadi dasar hukum, arahan, kebijakan serta pedoman dalam pelaksanaan pembangunan perumahan dalam menyelesaikan berbagai kasus dan sengketa di bidang perumahan. Dalam Pasal 1 Ayat 2 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman (selanjutnya disebut Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Pemukiman), perumahan diartikan sebagai kumpulan rumah sebagai bagian dari pemukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni. Selain itu, regulasi terkait perumahan juga diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (selanjutnya disebut PP Perumahan dan Kawasan Pemukiman) yang mana dalam Pasal 22 Ayat 3 dan Ayat 4 dijelaskan sebagai berikut:

“(3) Rumah tunggal, Rumah deret, dan/atau Rumah susun yang masih dalam tahap pembangunan dapat dilakukan Pemasaran oleh pelaku pembangunan melalui Sistem PPJB.

(4) Sistem PPJB sebagaimana dimaksud pada ayat (3) berlaku untuk Rumah umum milik dan Rumah komersial milik yang berbentuk Rumah tunggal, Rumah deret, dan Rumah susun.

(5) PPJB sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas:

- a. status kepemilikan tanah;
- b. hal yang diperjanjikan;
- c. PBG;
- d. ketersediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum; dan
- e. keterbangan paling sedikit 20% (dua puluh persen).”

Pada Pasal 35 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (selanjutnya disebut Undang-Undang Bangunan Gedung) lebih lanjut diatur terkait status pemilikan tanah. Sebagaimana pembangunan bangunan gedung dapat diselenggarakan baik di tanah milik sendiri maupun tanah milik pihak lain. Namun, pembangunan bangunan gedung diatas tanah milik pihak lain baru dapat dilakukan apabila didahului dengan adanya perjanjian tertulis

antara pemilik tanah dengan pemilik bangunan gedung. Kemudian dalam Pasal 35 Ayat 4 juga dijelaskan bahwa pembangunan bangunan gedung baru dapat dilakukan setelah rencana teknik bangunan gedung mendapat persetujuan oleh Pemerintah Daerah dalam bentuk Izin Mendirikan Bangunan (IMB).

Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dalam Undang-Undang Bangunan gedung merupakan persyaratan administratif yang harus dipenuhi sesuai dengan fungsi bangunan yang akan dibangun. Izin Mendirikan Bangunan merupakan suatu izin yang akan diberikan oleh pemerintah daerah setempat untuk melakukan kegiatan pembangunan.² Sebagai pihak yang bertanggung jawab dalam hal melakukan pembangunan, pemasaran dan penjualan unit rumah, pengembang (*developer*) perumahan wajib memperoleh izin dari pemerintah setempat. Yang mana Izin Mendirikan Bangunan sendiri, juga memiliki manfaat dan kegunaan baik bagi pengembang ataupun pembeli unit rumah yakni untuk mewujudkan suatu bangunan gedung yang memenuhi segala persyaratan baik administratif maupun teknis sesuai dengan fungsi dan peruntukannya agar tercipta suatu bangunan yang tertib dan sesuai dengan rencana tata kota, menjamin kepastian hukum suatu bangunan agar memberikan perlindungan hukum baik bagi pengembang maupun pembeli serta menjamin keandalan bangunan untuk memberikan keamanan dan kenyamanan baik bagi pihak pengembang maupun pembeli.³

Namun, pasca dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (selanjutnya disebut dengan PP Bangunan Gedung) dan PP Perumahan dan Kawasan Pemukiman, Izin Mendirikan Bangunan (IMB) diubah menjadi Persetujuan Bangunan Gedung (PBG). Sebagaimana ketentuan tersebut dikeluarkan sebagai bentuk dari pelaksanaan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja yang diharapkan dapat meningkatkan

² Riza Mediana Fitri, **Tanggung Jawab Pengembang (Developer) Dalam Penjualan Satuan Unit apartemen Terkait Izin Mendirikan Bangunan (Studi Kasus Apartemen 45 Antasari Jakarta Selatan)**, Jurna Hukum Adigama, Volume 2, Nomor 2, Jakarta, 2019, hlm. 15

³ Indonesia, Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 05/PRT/M/2016 tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung, Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 276, Pasal 2.

ekosistem investasi dan kegiatan usaha di Indonesia. Dengan diundangkannya PP terkait, juga mencabut PP No. 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung dan Permen PUPR No. 11/PRT/M/2019 Tahun 2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah. PBG diberikan kepada pemilik Bangunan Gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan standar teknis bangunan gedung, serta tidak seperti IMB yang harus selesai dilakukan pengurusannya terlebih dahulu, PBG memungkinkan pembangunan dapat dilaksanakan sepanjang pelaksanaannya memenuhi standar yang ditetapkan oleh pemerintah.

Dalam Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Pemukiman juga dijelaskan bahwa pembangunan untuk rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun, dapat dilakukan di atas tanah:⁴

- a. hak milik;
- a. hak guna bangunan, baik di atas tanah Negara maupun di atas hak pengelolaan; atau
- b. hak pakai di atas tanah negara.

Sehingga dari kedua ketentuan diatas dapat disimpulkan bahwa status kepemilikan serta izin atas tanah merupakan aspek yang penting dalam proses pembangunan perumahan yang mana apabila syarat tersebut belum diselesaikan maka pembangunan jelas tidak boleh dilakukan.

Namun faktanya masih banyak ditemukan di tengah masyarakat dimana pengembang (*developer*) yang hanya berfokus untuk menjual seluruh unit serta mencari keuntungan tanpa memikirkan kelengkapan persyaratan sebagaimana diatur dalam perundang-undangan yang kemudian berujung merugikan konsumen. Kasus terkait salah satunya dilakukan oleh PT. Green Construction City (GCC) sebagai *developer* pada perumahan Green Ciyatam City, Desa Ragajaya, Kecamatan Bojonggede, Kabupaten Bogor, Jawa Barat yang melakukan jual beli ribuan rumah di atas tanah yang ternyata bukan miliknya. Padahal perumahan Green Citayam City dengan lahan seluas 50 hektare

⁴ Indonesia, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Pasal

merupakan kawasan bersubsidi dari Program Pengadaan Rumah Murah pemerintah yang dikelola Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat.

Dari data yang didapatkan Perumahan Green Citayam City, telah menjual kurang lebih sebanyak 980 unit rumah yang mana 633 unit rumah diantaranya telah melakukan akad kredit di Bank Tabungan Negara (BTN). Salah satu konsumen yang telah mengeluarkan uang sebesar Rp20 juta dari harga rumah yang ia beli seharga Rp140 juta, juga memberikan kesaksian bahwa sudah empat tahun lamanya perjanjian dilakukan namun rumah tak kunjung dibangun dan akad kredit belum juga dilakukan.

Pada 28 Juli 2019 puluhan konsumen Perumahan Green Citayam City menagih janji Direktur Utama, Ahmad Hidayat Assegaf untuk merealisasi rumah-rumah yang belum dibangun. Selain itu, Mereka juga menagih penyerahan salinan Akta Jual Beli (AJB), Sertifikat Hak Milik (SHM), Izin Mendirikan Bangunan (IMB), bukti pembayaran PBB, pembangunan Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial yang dijanjikan oleh *developer*. Namun, berdasarkan keterangan Kepala Bidang Pembinaan dan Pemeriksaan pada Satpol PP Bogor, perumahan Green Ciyatam City sendiri belum memiliki Izin Lokasi, Izin Mendirikan Bangunan (IMB), maupun izin-izin lainnya. Sehingga dapat disimpulkan bahwa PT. GCC secara melawan hukum melakukan pembangunan Perumahan Green Citayam City tanpa melakukan pemenuhan persyaratan sebagaimana diatur dalam perundang-undangan.

Pada tanggal 4 Oktober 2019, berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2682K/PDT/2019, PT. GCC dinyatakan melakukan penyerobotan lahan milik PT Tjitajam yang dalam putusannya diperintahkan apabila dalam waktu 8 (delapan) hari PT. GCC tidak menyerahkan lahan hasil penyerobotan dalam keadaan kosong pada PT. Tjitajam, maka pengadilan akan mempersiapkan langkah-langkah eksekusi dengan upaya paksa. Putusan terkait diantaranya memperkuat Putusan Pengadilan Negeri Cibinong No: 79/Pdt.G/2017/PN.Cbi tanggal 7 September 2018, dan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor: 146/Pdt/2019/PT.Bdg tanggal 16 Mei 2019. Karena tak kunjung dilakukan penyerahan, PN Cibinong berencana melakukan eksekusi pada 13 Maret 2020 yang sementara waktu batal dilaksanakan karena adanya COVID-19.

Sebagaimana diatur dalam Pasal 12 Peraturan Daerah Kabupaten Bogor Nomor 12 Tahun 2009 tentang Bangunan Gedung (selanjutnya disebut Perda

Bogor tentang Bangunan Gedung), setiap bangunan gedung wajib didirikan pada tanah yang berstatus kepemilikan jelas, baik milik sendiri maupun milik pihak lain. Apabila bangunan gedung didirikan diatas tanah milik orang lain, maka pembangunan harus didirikan dengan persetujuan pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dalam bentuk perjanjian tertulis yang memuat paling sedikit hak dan kewajiban para pihak, luas, letak dan batas-batas tanah, serta fungsi bangunan gedung dan jangka waktu pemanfaatan tanah. Sedangkan berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2682/K/PDT/2019, menyatakan PT. Tjitajam dengan Direktur Rotendi adalah pemilik sah atas tanah yang digunakan PT. GCC untuk mendirikan perumahan. Selain itu, Putusan MA juga memerintahkan PT. GCC untuk menghentikan seluruh aktivitas pengelolaan dalam bentuk apapun di atas tanah objek sengketa serta meninggalkan dan mengosongkan tanah objek sengketa.

Keberadaan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2682K/PDT/2019 yang menghendaki dilaksanakannya pengosongan objek sengketa sebagaimana di atas objek sengketa tersebut telah berdiri ratusan rumah milik konsumen PT. GCC tentu menimbulkan akibat hukum bagi perjanjian jual beli diantara PT. GCC dan konsumen. Sehingga berdasarkan kasus tersebut Penulis tertarik mengangkat judul **"AKIBAT HUKUM ATAS PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH DI ATAS TANAH BUKAN MILIKNYA BAGI PENGEMBANG (DEVELOPER) DAN KONSUMEN PASCA PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 2682/K/PDT/2019"**.

B. Orisinalitas Penelitian

Berikut penjelasan terkait penelitian terdahulu yang memiliki tema saling berkaitan dengan tema penelitian yang diangkat yang selanjutnya akan digunakan untuk menunjukkan perbedaan serta juga dapat menjadi acuan bagi penulis sebagai berikut:

1. Arina Ratna Paramita/ Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan/ Universitas Diponegoro 2016

Persamaan skripsi yang ditulis oleh Arina Ratna Paramita dengan skripsi yang ditulis oleh Penulis ialah sama-sama membahas terkait perjanjian jual beli dengan objek tanah dan bangunan. Namun,

penelitian yang ditulis oleh Arina Ratna Paramita menggunakan metode penelitian yuridis empiris sedangkan penelitian penulis menggunakan metode yuridis normatif. Selain itu, penelitian Arina Ratna Paramita lebih berfokus kepada sebab dibalik terjadinya wansprestasi perjanjian jual beli dan mencari upaya penyelesaiannya, sedangkan penelitian penulis berfokus pada akibat hukum terjadinya eksekusi terhadap objek perjanjian jual beli rumah diantara *developer* dengan konsumen.

2. Agra Verta Ardi Nugraha/ Keabsahan Perjanjian Jual Beli Tanah yang Didalamnya Mengandung Cacat Hukum/ Universitas Jember 2015

Persamaan skripsi yang ditulis oleh Agra Verta Ardi Nugraha dengan skripsi yang ditulis oleh Penulis ialah sama-sama membahas terkait akibat hukum. Namun, pembahasan penelitian yang ditulis oleh Agra Verta berfokus pada akibat hukum terhadap perjanjian jual beli yang subjeknya menggunakan keterangan palsu sedangkan penelitian yang ditulis oleh penulis berfokus pada akibat hukum atas perjanjian jual beli rumah di atas tanah bukan miliknya baik bagi *developer* maupun konsumen pasca adanya putusan yang memerintahkan adanya eksekusi terhadap objek perjanjian jual beli.

3. Maulana Syekh Yusuf/ Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Tanah Secara di Bawah Tangan (Studi di Kelurahan Bintaro Jaya)/ Universita Mataram 2016

Persamaan skripsi yang ditulis oleh Maulana Syekh dengan skripsi yang ditulis oleh Penulis ialah sama-sama membahas terkait akibat hukum atas jual beli tanah. Namun, akibat hukum yang dibahas dalam penelitian Maulana Syekh ialah terkait perjanjian jual beli tanah yang dibuat secara bawah tangan sedangkan akibat hukum yang ditulis penulis berfokus pada perjanjian jual beli rumah di atas tanah bukan miliknya pasca adanya putusan yang memerintahkan adanya eksekusi terhadap objek perjanjian jual beli. Selain itu, penelitian yang ditulis oleh Maulana Syekh menggunakan metode yuridis empiris sedangkan penelitian yang ditulis oleh penulis menggunakan metode yuridis normatif.

Tabel 1
Orisinalitas Penelitian

No	Nama Peneliti dan Asal Instansi	Judul dan Tahun Penelitian	Rumusan Masalah
1.	Arina Ratna Paramita, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro	Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan, 2016	<ol style="list-style-type: none"> 1. Mengapa terjadi wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan? 2. Bagaimana penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan?
2.	Agra Verta Ardi Nugraha, Fakultas Hukum Universitas Jember	Keabsahan Perjanjian Jual Beli Tanah yang Didalamnya Mengandung Cacat Hukum, 2015	<ol style="list-style-type: none"> 1. Apakah perjanjian jual beli yang subjeknya menggunakan keterangan palsu dapat dikategorikan sebagai cacat hukum? 2. Apa akibat hukum terhadap perjanjian jual beli yang subjeknya menggunakan keterangan palsu? 3. Apakah dasar pertimbangan hakim dalam memutus perkara nomor 178/PDT.G/2012/PN.Sd a telah sesuai dengan ketentuan perundang-

			undangan yang berlaku?
			1. Bagaimana pelaksanaan dan akibat hukum terhadap perjanjian jual beli tanah secara di bawah tangan di Kelurahan Bintaro Jaya?
		Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Tanah Secara di Bawah Tangan (Studi di Kelurahan Bintaro Jaya), 2016	2. Bagaimanakah perlindungan hukum terhadap para pihak dalam hal terjadinya wanprestasi pada perjanjian jual beli tanah secara di bawah tangan?
3.	Maulana Syekh Yusuf, Fakultas Hukum Universitas Mataram		

Sehingga dari tabel orisinalitas diatas maka dapat disimpulkan bahwa yang membedakan penelitian penulis dengan penelitian sebelumnya diantaranya ialah pada penelitian terdahulu tidak ada yang melakukan pembahasan terkait akibat hukum atas perjanjian jual beli rumah di atas tanah yang ternyata bukan miliknya baik bagi *developer* maupun konsumen pasca adanya putusan yang menghendaki adanya eksekusi terhadap objek perjanjian jual beli. Sebagaimana pada penelitian sebelumnya sebagian besar melakukan pembahasan terkait akibat hukum perjanjian jual beli yang dibuat dengan surat bawah tangan serta apabila ditengah pelaksanaan perjanjian ditemukan adanya cacat hukum. Sehingga dengan melakukan pembahasan terkait diharapkan dapat menjawab permasalahan serupa yang terjadi ditengah masyarakat.

C. Rumusan Masalah

Penelitian yang dilakukan oleh penulis akan ditinjau dari aspek tanggung jawab pengembang (*developer*) perumahan yang kemudian akan diteliti dengan rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana keabsahan dan akibat hukum atas perjanjian jual beli rumah pasca Putusan Mahkamah Agung Nomor 2682 K/PDT/2019 yang memutuskan bahwa lahan Perumahan Green Construction City bukanlah milik PT. GCC baik bagi Pengembang/ *Developer* maupun konsumen?
2. Bagaimana tanggung jawab pengembang (*developer*) PT. Green Construction City atas penjualan unit rumah di atas tanah yang sesungguhnya bukan miliknya?

D. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah diuraikan maka tujuan penelitian ialah sebagai berikut:

1. Untuk mendeskripsikan dan menganalisis akibat hukum atas perjanjian jual beli rumah pasca Putusan Mahkamah Agung Nomor 2682 K/PDT/2019 baik bagi Pengembang/ *Developer* maupun konsumen.
2. Untuk mendeskripsikan dan menganalisis tanggung jawab pengembang (*developer*) PT. Green Construction City atas penjualan unit rumah di atas tanah yang sesungguhnya bukan miliknya.

E. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian dan pembahasan pada penulisan ini diharapkan dapat memberi manfaat sebagai berikut:

1. Manfaat Akademis

Hasil penelitian ini diharapkan akan dijadikan sumbangan pemikiran bagi pengembangan substansi disiplin di bidang ilmu hukum, khususnya mengenai akibat hukum atas perjanjian jual beli di atas tanah bukan miliknya baik bagi *developer* maupun konsumen sebagai pasca dikeluarkannya Putusan Mahkamah Agung Nomor 2682K/PDT/2019 objek perjanjian jual beli tersebut akan dieksekusi oleh pengadilan.

2. Manfaat Praktis

- a. Bagi Pengembang (*Developer*) Perumahan

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan bagi pengembang (*developer*) perumahan dalam melengkapi persyaratan

pemasaran perumahan sebelum melakukan perjanjian jual beli dengan konsumen.

b. Bagi Pemerintah

Hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai masukan bagi pemerintah untuk membentuk pengaturan yang lebih jelas terkait pengaturan perjanjian, tanggung jawab, dan penyelesaian masalah diantara pengembang (*developer*) dengan konsumen terhadap penjualan rumah diatas tanah bukan miliknya demi tercipta kepastian hukum.

a. Bagi Masyarakat

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi pertimbangan bagi masyarakat dan meningkatkan kehati-hatian sebelum melakukan perjanjian jual beli dengan pengembang (*developer*) perumahan.

F. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode yuridis normatif sebagaimana penulis ingin menganalisis apa akibat hukum baik bagi *developer* maupun konsumen PT. GCC pasca dikeluarkannya Putusan Mahkamah Agung Nomor 2682 K/PDT/2019 yang memutuskan bahwa ternyata PT. GCC mendirikan perumahan diatas tanah bukan miliknya dan diperintahkan untuk dilakukan eksekusi. Kemudian, penulis juga akan menganalisis terkait tindakan apa yang seharusnya dilakukan oleh *developer* atas kerugian yang disebabkan oleh PT. GCC sesuai dengan norma hukum yang berlaku. Dengan fakta materiil yang ada, diharapkan dari literatur dan aturan hukum yang berhubungan dengan kasus terkait dapat diterapkan pada fakta tersebut.

Yang terakhir penulis akan melakukan analisis terhadap tanggung jawab PT. Green Construction City (GCC) sebagai *developer* Perumahan Green Citayam City yang berlokasi di Bogor atas perjanjian jual beli yang dilakukan di atas tanah yang bukan miliknya, penulis juga akan melakukan analisis perlindungan hukum bagi konsumen terkait lahan Perumahan Green Citayam City yang akan dieksekusi oleh PN Cibinong berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 2682 K/PDT/2019.

2. Pendekatan Penelitian

Metode pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini ialah sebagai berikut:

a. Pendekatan undang-undang (*statute approach*)

Pendekatan undang-undang dilakukan dengan menelaah perundang-undangan yang memiliki hubungan dengan permasalahan (isu hukum) yang sedang dihadapi. Dengan metode ini maka selanjutnya akan ditemukan kesesuaian antara undang-undang yang satu dengan undang-undang lainnya. Sehingga dalam hal ini Penulis akan menganalisis akibat hukum baik bagi *developer* maupun konsumen PT. GCC pasca dikeluarkannya Putusan Mahkamah Agung Nomor 2682 K/PDT/2019 yang memutuskan bahwa ternyata PT. GCC mendirikan perumahan diatas tanah bukan miliknya dan diperintahkan untuk dilakukan eksekusi dengan menelaah perundang-undangan terkait, diantaranya Pasal 16 dan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 7, Pasal 35, Pasal 39, Pasal 40, Pasal 42, Pasal 44, Pasal 45, dan Pasal 46 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, dan lain sebagainya.

b. Pendekatan konseptual (*conceptual approach*)

Penulis menggunakan metode pendekatan konseptual yang menjadi dasar penyusunan argumentasi hukum dalam memecahkan isu hukum yang sedang ditelaah. Melalui pendekatan konseptual, akan dilihat sudut pandang analisa penyelesaian permasalahan dari berbagai aspek konsep hukum yang melatarbelakanginya, atau bahkan dari nilai-nilai yang terkandung dalam penormaann sebuah peraturan berkaitan dengan konsep yang digunakan. Sehingga dari analisa yang digunakan menggunakan pendekatan konseptual terkait maka diharapkan akan menyelesaikan isu hukum yang diteliti dalam skripsi penulis.

3. Jenis dan Sumber Bahan Hukum

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat terhadap masyarakat yang terdiri dari perundang-

undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim. Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini berupa peraturan perundang-undangan diantaranya:

- a. Pasal 1320, Pasal 1491, dan Pasal 1494 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- b. Pasal 16 dan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- c. Pasal 1 Ayat 2, Pasal 4, Pasal 5, Pasal 6, Pasal 7, Pasal 19, Pasal 45 Ayat 2, Pasal 47, dan Pasal 48 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen;
- d. Pasal 7, Pasal 35, Pasal 39, Pasal 40, Pasal 42, Pasal 44, Pasal 45, dan Pasal 46 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung;
- e. Pasal 26, Pasal 42, Pasal 43, Pasal 45, Pasal 107, Pasal 129, Pasal 134, Pasal 139, Pasal 145, Pasal 147, Pasal 148, Pasal 149, Pasal 150, Pasal 151, dan Pasal 154 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman;
- f. Pasal 63 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan;
- g. Pasal 2 dan Pasal 5 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 tentang Ketentuan Mengenai Penyediaan dan Pemberian Tanah Untuk Keperluan Perusahaan;
- h. Pasal 22C Ayat 6 dan Pasal 22D Ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman;
- i. Pasal 253 Ayat 4 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung;
- j. Pasal 9, Pasal 11, Pasal 12, Pasal 13, Pasal 14, Pasal 16, Pasal 23, dan Pasal 110 Peraturan Daerah Kabupaten Bogor Nomor 12 Tahun 2009 tentang Bangunan Gedung;
- k. Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 79/Pdt.G/2017/PN.Cbi;

- l. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 146/Pdt/2019/PT.Bdg;
dan
- m. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2682K/PDT/2019.

Bahan hukum sekunder digunakan sebagai bahan hukum pendukung yang berfungsi untuk menguatkan bahan hukum primer.⁵ Bahan hukum sekunder yang digunakan dalam penelitian ini diantaranya buku, skripsi, makalah, data dari internet. Adapun bahan hukum sekunder meliputi:

- a. Literatur-literatur hukum;
- b. Skripsi, yang membahas mengenai akibat hukum perjanjian dan pertanggungjawaban *developer*/pengembang perumahan;
- c. Artikel internet, yang membahas mengenai akibat hukum perjanjian dan pertanggungjawaban *developer*/pengembang perumahan.

4. Teknik Penelusuran Bahan Hukum

Teknik Penelusuran bahan hukum primer dalam penelitian ini diperoleh melalui penelusuran kepustakaan (*library search*) yang dilakukan melalui proses pengumpulan data dengan membaca, memahami, dan mengutip, merangkum, dan membuat catatan-catatan serta menganalisis peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan hukum perdata, hukum perlindungan konsumen serta hukum perumahan. Bahan hukum didapatkan dari Pusat Dokumentasi dan Informasi Hukum Fakultas Hukum Universitas Brawijaya serta Perpustakaan Pusat Brawijaya.

Selain penelusuran kepustakaan (*library search*), bahan hukum penelitian juga diperoleh melalui situs-situs resmi yang berkaitan dengan permasalahan yang akan dianalisis. Bahan hukum yang diakses melalui internet diantaranya berupa *e-journal*, *e-book*, serta artikel dan berita dengan sumber resmi yang berhubungan dengan permasalahan hukum yang akan diteliti lebih lanjut oleh penulis.

5. Teknik Analisis Bahan Hukum

Teknik analisis bahan hukum yang digunakan oleh penulis dalam penelitian ini diantaranya sebagai berikut:

- a. Analisis Deskriptif

⁵ Zainuddin Ali, **Metode Penelitian Hukum**, Sinar Grafika, Jakarta, 2013, hlm. 54

Analisis deskriptif dilakukan dengan memberikan deskripsi atau gambaran terhadap permasalahan yang sedang diteliti melalui fakta hukum dan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan fakta hukum tersebut. Penggunaan teknik analisis terkait diharapkan dapat menghasilkan argumentasi hukum berupa rekomendasi penyelesaian permasalahan dalam hal ini terkait akibat hukum terhadap perjanjian jual beli diantara PT. GCC dengan konsumen pasca dikeluarkannya Putusan Mahkamah Agung Nomor 2682K/PDT/2019 yang didalamnya diputuskan bahwa lahan perumahan Green Construction City bukanlah milik PT. GCC yang diatasnya telah berdiri ratusan rumah milik konsumen. Selanjutnya, juga diteliti lebih lanjut terkait tanggung jawab *developer* dan perlindungan hukum bagi konsumen.

b. Interpretasi Sistematis

Interpretasi sistematis dilakukan dengan melakukan penafsiran berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku dengan melakukan peninjauan antara hubungan norma yang satu dengan peraturan perundang-undangan lainnya yang saling berkaitan. Dalam hal ini penulis akan melakukan pemecahan permasalahan dengan mengaitkan Pasal 16 dan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 7, Pasal 35, Pasal 39, Pasal 40, Pasal 42, Pasal 44, Pasal 45, dan Pasal 46 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, dan perundang-undangan lainnya sebagaimana tercantum dalam *point* jenis dan sumber bahan hukum.

6. Definisi Konseptual

a. Akibat Hukum

Akibat hukum adalah konsekuensi dari perbuatan yang dilakukan oleh subjek hukum terhadap objek hukum sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.

b. Perjanjian

Perjanjian adalah kesepakatan diantara para pihak yang saling mengikatkan diri, dalam hal mana satu pihak berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal, sedang pihak lain berhak untuk menuntut pelaksanaan janji itu, dan sebaliknya.

c. Jual Beli

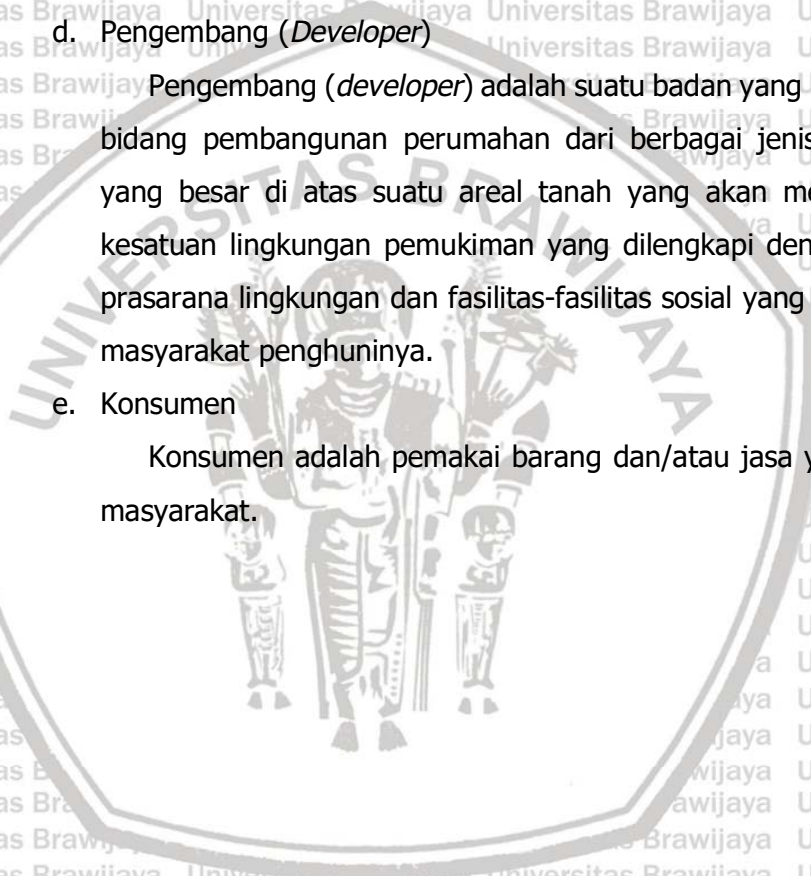
Jual beli adalah suatu perjanjian timbal balik diantara penjual dengan pembeli yang mana pihak penjual mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu benda, sedangkan pihak pembeli mengikatkan diri untuk membayar sesuai dengan harga yang telah diperjanjikan

d. Pengembang (*Developer*)

Pengembang (*developer*) adalah suatu badan yang berusaha dalam bidang pembangunan perumahan dari berbagai jenis dalam jumlah yang besar di atas suatu areal tanah yang akan merupakan suatu kesatuan lingkungan pemukiman yang dilengkapi dengan prasarana-prasarana lingkungan dan fasilitas-fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat penghuninya.

e. Konsumen

Konsumen adalah pemakai barang dan/atau jasa yang ada dalam masyarakat.



BAB II KAJIAN PUSTAKA

A. Tinjauan Terkait Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Menurut R. Wirjono Prodjodikoro, disebutkan, bahwa perjanjian merupakan perbuatan hukum mengenai harta benda kekayaan antara dua pihak, dalam hal mana satu pihak berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal, sedang pihak lain berhak untuk menuntut pelaksanaan janji itu.⁶ Pada perjanjian dikenal asas kebebasan berkontrak yang mana pada umumnya subyek hukum bebas melukan perjanjian tidak terikat dalam bentuk tertentu, baik lisan maupun tertulis. Namun seiring berjalannya waktu, suatu perjanjian secara lisan tidak dapat dipertahankan lagi dalam kaitannya dengan pembuktian, sehingga zaman sekarang ini, perjanjian sebaiknya dibuat dalam bentuk tertulis, dalam bentuk akta di bawah tangan atau akta otentik yang digunakan sebagai alat pembuktian.⁷ Namun, apabila kita kaji ulang berlangsungnya perjanjian lisan selama tetap memenuhi syarat syah sebagaimana diatur dalam KUHPer maka tetap akan mengikat bagi para pihak. Hal fundamental yang membedakan perjanjian tertulis dengan perjanjian lisan ialah dari sisi pembuktiannya mengingat dalam hukum perdata bukti tulisan memiliki kekuatan pembuktian tertinggi.

2. Asas Hukum Perjanjian

Terdapat beberapa asas dalam hukum perjanjian diantaranya sebagai berikut:

1. Asas Konsensualisme

Konsesual berarti sepakat sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPer sebagai berikut:

"Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya".

⁶ Wirjono Prodjodikoro, **Hukum Perdata tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu**, Eresco, Bandung, 1981, hlm. 7

⁷ Sutarno, **Aspek-Aspek Hukum Perkreditan pada Bank**, Alfabeta, Jakarta, 2004, hlm. 74

Asas konsensualisme mempunyai arti yang terpenting, bahwa untuk melahirkan perjanjian cukup dengan sepakat saja dan bahwa perjanjian itu (dan perikatan yang ditimbulkan karenanya) sudah dilahirkan pada saat atau detik tercapainya konsensus.⁸

2. Asas Kebebasan Berkontrak

Pada dasarnya setiap orang dengan siapaun, dalam bentuk apapun dengan isi sesuai yang diinginkan oleh para pihak selama syarat perjanjian terpenuhi dan tidak melanggar undang-undang kesesuaian dan tidak mengandung unsur paksaan sebagaimana hal ini juga didasarkan pada Pasal 1388 Ayat 1 KUHPer.

3. Asas Kekuatan Mengikatnya Suatu Perjanjian

Perjanjian yang telah dibentuk dan disepakati oleh para pihak memiliki kekuatan mengikat sebagai undang-undang.

4. Asas Itikad Baik

Sebagaimana hal ini diatur dalam Pasal 1388 Ayat (3) sebagai berikut:

“Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”.

Itikad baik yang disebut dalam bahasa Belanda dengan *‘te goeder trouw’*, yang sering juga diterjemahkan dengan kejujuran, dapat dibedakan atas 2 (dua) macam, yaitu: (1) Itikad baik pada waktu akan mengadakan perjanjian; dan (2) Itikad baik pada waktu melaksanakan hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang timbul dari perjanjian tersebut.⁹

Keempat asas diatas saling terikat satu sama lain, tidak dapat dipisahkan, dan seluruhnya akan lebih baik jika diterapkan. Melalui penerapan asas-asas perjanjian maka tujuan perjanjian akan terwujud sebagaimana asas memiliki fungsi sebagai pedoman berlangsungnya penerapan hukum.

⁸ Niru Anita Sinaga, **Peranan Asas-Asas Hukum Perjanjian Dalam Mewujudkan Tujuan Perjanjian**, *Jurnal Binamulia Hukum*, Volume 7, Nomor 2, Jakarta, 2018, hlm. 116

⁹ Wirjono Prodjodikoro, **Azas-Azas Hukum Perdata**, Sumur Bandung, Bandung, 1979, hlm. 56

3. Syarat Sah Perjanjian

Agar perjanjian dapat dikatakan sah, maka harus dapat memenuhi empat syarat diantaranya:

1. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. suatu pokok persoalan tertentu; dan
4. suatu sebab yang tidak terlarang.

Suatu perjanjian dikatakan memenuhi unsur kesepatan apabila tidak terdapat cacat kehendak yang mana tidak adanya unsur paksaan atau ancaman, unsur kekhilafan atau kekeliruan baik disebabkan oleh isi perjanjian maupun dengan siapa perjanjian diadakan, dan unsur penipuan sebagaimana hal ini diatur dalam Pasal 1328 KUHPer sebagai berikut:

“Penipuan merupakan suatu alasan untuk pembatalan perjanjian, apabila tipu muslihat, yang dipakai oleh salah satu pihak, adalah sedemikian rupa hingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain tidak telah membuat perikatan itu jika tidak dilakukan tipu muslihat tersebut.”

Yang kedua, terkait kecakapan sebagaimana diatur dalam Pasal 1330 KUHPer orang dikatakan tidak cakap secara hukum untuk membuat perjanjian yakni, orang yang belum dewasa, orang-orang yang ditaruh dibawah pengampuan misalnya, anak-anak, orang yang pikirannya kurang sehat atau mengalami gangguan mental, dan semua pihak yang menurut undang-undang yang berlaku tidak cakap atau dibatasi kecakapannya untuk membuat perjanjian, misalnya istri dalam melakukan perjanjian untuk transaksi-transaksi tertentu harus mendapatkan persetujuan suami.¹⁰ Dewasa menurut KUHPer yaitu apabila telah berumur 21 tahun, sehingga orang yang dianggap belum dewasa menurut hukum harus diwakili oleh orang tua atau walinya dalam melakukan suatu perbuatan hukum.

Kemudian berdasarkan syarat syah yang ketiga isi perjanjian harus dibuat secara tegas mengenai suatu hal tertentu mengingat perjanjian

¹⁰ Novi Ratna Sari, **Komparasi Syarat Sahnya Perjanjian Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Hukum Islam**, Jurna Repertorium, Volume IV, Nomor 2, Surakarta, 2017, hlm. 82

berhubungan erat dengan hak dan kewajiban para pihak apabila dikemudian hari terjadi perselisihan. Yang terakhir, suatu sebab dikatakan terlarang sebagaimana diatur dalam Pasal 1337 KUHPer apabila sebab itu bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, atau ketertiban umum.

4. Perjanjian Jual Beli Rumah

Berdasarkan Pasal 457 KUHPer pengertian jual beli ialah sebagai berikut:

“Suatu Persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan.”

Dalam Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/1995 tanggal 23 Juni 1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah, terdapat 2 (dua) pihak dalam perjanjian jual beli rumah diantaranya pihak Perusahaan Pembangunan Perumahan dan Pemukiman atau *Developer* atau Pelaku Usaha yang bertindak sebagai penjual rumah dan pihak konsumen rumah selaku Pembeli Rumah. Isi dari perjanjian jual beli rumah juga dapat dibuat dalam bentuk klausula baku selama tidak mencantumkan ketentuan yang dilarang sebagaimana diatur dalam Pasal 18 Ayat 1 Undang-Undang Perlindungan Konsumen. Apabila perjanjian jual beli telah disepakati maka lahirlah beberapa dokumen hukum (*legal document*) yang penting antara lain:

1. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang selanjutnya akan membuktikan adanya hubungan hukum (hubungan kontraktual) diantara *developer* (pelaku usaha) dan konsumen;
2. Perjanjian Jual Beli yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
5. Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah yang mana didalamnya mencakup besar jumlah pinjaman, jangka waktu pelunasan Kredit Pemilikan Rumah (KPR), dan besarnya perhitungan bunga pinjaman.

Selain itu apabila *developer* melakukan jual beli rumah pada saat perumahan masih dalam tahap pembangunan *developer* harus telah memenuhi beberapa kepastian diantaranya atas status kepemilikan tanah,

hal yang diperjanjikan, Persetujuan Bangunan Gedung (PBG), ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum, dan keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen). Sehingga berdasarkan ketentuan yang berlaku seharusnya sebelum dilakukan jual beli rumah antara *developer* dengan pihak pembeli, *developer* harus sudah menjamin adanya kepastian hak atas tanah serta kepemilikan PBG. Namun, pada faktanya dalam beberapa kasus masih sering ditemukan *developer* yang telah melakukan proses jual beli rumah tanpa mengantongi persetujuan dari Pemerintah.

5. Berakhirnya Perjanjian

Berdasarkan Pasal 1381 KUHPer disebutkan sepuluh cara berakhirnya perjanjian diantaranya:

1. Pembayaran;
2. Penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penyimpanan atau penitipan;
3. Pembaruan utang;
4. Perjumpaan utang atau Kompensasi;
5. Percampuran utang;
6. Pembebasan utang;
7. Musnahnya barang yang terutang;
8. Kebatalan atau Pembatalan;
9. Berlakunya syarat batal; dan
10. Kedaluwarsa.

Berakhirnya perjanjian juga dapat terjadi baik ketika tujuan perjanjian telah tercapai maupun belum atau bahkan tidak tercapai. Selain itu, menurut R. Setiawan, hapusnya persetujuan harus benar-benar dibedakan daripada hapusnya perikatan karena suatu perikatan dapat hapus sedangkan persetujuannya yang merupakan sumbernya masih ada.¹¹ Sebagaimana persetujuan dapat hapus disebabkan karena adanya putusan hakim, persetujuan para pihak (*herroping*), ketentuan perundang-undangan, dan lain sebagainya.

¹¹ Budiman Sinaga, **Hukum Kontrak dan Penyelesaian Sengketa dari Perspektif Sekretaris**, Raja Grafindo Persada, Depok, 2005, hlm. 22

B. Tinjauan Terkait *Developer*

1. Pengertian *Developer*

Sebagaimana diatur dalam Pasal 5 Ayat 1 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 tentang Ketentuan Mengenai Penyediaan dan Pemberian Tanah Untuk Keperluan Perusahaan, pengembang (*developer*) yang mana juga disebut sebagai Perusahaan Pembangun Perumahan diartikan sebagai suatu perusahaan yang berusaha dalam bidang pembangunan perumahan dari berbagai jenis dalam jumlah yang besar di atas suatu areal tanah yang akan merupakan suatu kesatuan lingkungan pemukiman yang dilengkapi dengan prasarana-prasarana lingkungan dan fasilitas-fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat penghuninya.

Dalam Pasal 22C PP Perumahan dan Kawasan Pemukiman, *developer* diperbolehkan melakukan pemasaran pada saat masih dalam proses pembangunan apabila telah memenuhi syarat sebagai berikut:

1. kepastian peruntukan ruang;
2. kepastian hak atas tanah;
3. kepastian status penguasaan Rumah;
4. perizinan pembangunan perumahan atau Rumah Susun; dan
5. jaminan atas pembangunan perumahan atau Rumah Susun dari lembaga penjamin.

Namun, dalam Permen PUPR tentang Sisten PPJB Rumah tidak diatur terkait sanksi bagi *developer* yang melakukan pelanggaran terhadap peraturan didalamnya, mengingat sanksi pidana hanya dimuat dalam Undang-Undang dan Peraturan Daerah.

2. Hak dan Kewajiban Para Pihak

Dalam Permen PUPR tentang Sisten PPJB Rumah diatur terkait hak dan kewajiban para pihak meliputi:

1. Hak pelaku pembangunan paling sedikit memuat:
 - a) menerima pembayaran Rumah; dan
 - b) hak lainnya yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-perundangan dan/atau sesuai kesepakatan;
2. Kewajiban pelaku pembangunan paling sedikit memuat:

- a) melakukan pembangunan Rumah sesuai rencana tapak (site plan) dan perizinan;
- b) menyelesaikan pembangunan Rumah secara tepat waktu;
- c) menginformasikan kemajuan pembangunan kepada pembeli;
- d) menyediakan prasarana, sarana, dan utilitas sesuai perizinan dan menyerahkan kepada Pemerintah Daerah;

e) memberikan kesempatan kepada pembeli untuk mempelajari PPJB; dan

f) memberikan penjelasan dan informasi yang jelas kepada pembeli mengenai isi PPJB;

3. Hak pembeli paling sedikit memuat:

- a) memperoleh informasi yang benar, jujur, dan akurat mengenai Rumah;
- b) mengetahui syarat dan ketentuan dalam jual beli Rumah sebelum melakukan pembayaran atas harga Rumah;
- c) menerima serah terima Rumah pada jangka waktu sesuai dengan yang diperjanjikan;
- d) mengajukan klaim perbaikan atas kondisi fisik Rumah yang tidak sesuai dengan spesifikasi yang diperjanjikan;
- e) mendapat perlindungan hukum dari tindakan pelaku pembangunan yang beritikad buruk;
- f) melakukan pembelaan diri sepatutnya didalam penyelesaian hukum; dan
- g) hak lain yang diatur sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-perundangan dan/atau sesuai kesepakatan;

4. Kewajiban pembeli paling sedikit memuat:

- a) melakukan pembayaran harga Rumah sesuai dengan jumlah dan jadwal pembayaran yang telah disepakati dalam PPJB;
- b) memenuhi kewajiban pembayaran biaya, termasuk Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang timbul dari jual beli Rumah;
- c) melakukan pembayaran harga Rumah sesuai dengan jumlah dan jadwal pembayaran yang telah disepakati dalam PPJB;
- d) menggunakan Rumah sesuai dengan peruntukannya;

- e) beritikad baik untuk melaksanakan ketentuan dalam PPJB; dan
- f) kewajiban lain yang diatur sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-perundangan dan/atau sesuai kesepakatan.

Dengan diaturnya Hak dan Kewajiban bagi pelaku pembangunan serta pembeli dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat tentu memberikan kepastian hukum terkait apa yang harus dilaksanakan dan apa yang semestinya diterima bagi masing-masing pihak.

3. Prinsip Tanggung Jawab Hukum *Developer*

Sebagai Pengembang (*Developer*) yang juga termasuk dalam pelaku usaha, maka *Developer* juga dapat dimintai pertanggungjawaban sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (selanjutnya disebut Undang-Undang Perlindungan Konsumen). Pertanggungjawaban juga diatur dalam Pasal 134 jo Pasal 151 Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Pemukiman dengan denda maksima sebesar Rp5.000.000.000,- (lima miliar rupiah) dan juga sanksi administratif berupa peringatan tertulis, pencabutan izin usaha, hingga penutupan lokasi sebagaimana diatur dalam Pasal 150.

Selain itu, *Developer* juga bernaung dalam Persatuan *Real Estate* Indonesia (REI) sebagaimana diatur didalamnya terkait tanggung jawab moral atau yang biasa dikenal dengan "Sapta Brata" yang berisi sebagai berikut:¹²

1. Anggota Real Estate Indonesia dalam melaksanakan usahanya senantiasa berlandaskan pada Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945;
2. Anggota Real Estate Indonesia dalam melaksanakan usahanya senantiasa mentaati segala undang-undang maupun peraturan yang berlaku di Indonesia;
3. Anggota Real Estate Indonesia dalam melaksanakan usahanya, senantiasa menjaga keselarasan antara kepentingan usahanya dengan kepentingan pembangunan bangsa dan negara;
4. Anggota Real Estate Indonesia dalam melaksanakan usahanya, senantiasa menempatkan dirinya sebagai perusahaan swasta

¹² AD/ART Persatuan Perusahaan Real Estate Indonesia

nasional yang bertanggung jawab, menghormati dan menghargai profesi usaha real estate dan menjunjung tinggi rasa keadilan, kebenaran dan kejujuran;

5. Anggota Real Estate Indonesia dalam melaksanakan usahanya, senantiasa menjunjung tinggi AD/ART Real Estate Indonesia serta memegang teguh disiplin dan solidaritas organisasi;

6. Anggota Real Estate Indonesia dalam melaksanakan usahanya, dengan sesama pengusaha senantiasa saling menghormati, menghargai, dan saling membantu serta menghindarkan diri dari persaingan usaha tidak sehat; dan

7. Anggota Real Estate Indonesia dalam melaksanakan usahanya, senantiasa memberikan pelayanan pada masyarakat dengan sebaik-baiknya.

Ketujuh kode etik diatas merupakan pedoman bagi para *developer* anggota Real Estate Indonesia yang sejalan dengan perundang-undangan serta bersifat melindungi konsumen sebagaimana ditunjukkan dengan frasa 'memberikan pelayanan pada masyarakat dengan sebaik-baiknya'. Namun, dalam praktiknya penegakan Kode Etik tersebut belum dilakukan dengan tegas sehingga tidak menimbulkan rasa jera pada para *developer* di Indonesia.

C. Tinjauan Terkait Konsumen

1. Pengertian Konsumen

Istilah konsumen berasal dari kata '*consumer*', sebagaimana secara harfiah diartikan setiap orang yang menggunakan barang atau layanan dari produsen. Sedangkan dalam Pasal 1 Ayat (2) Undang-Undang Perlindungan Konsumen konsumen diartikan sebagai setiap orang yang memakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain maupun makhluk hidup lainya dan tidak untuk diperdagangkan.

Apabila dikaitkan dengan perjanjian antara *developer* dengan pihak pembeli, pihak pembeli menduduki posisi sebagai konsumen. Pembeli dalam hal ini menggunakan jasa *developer* untuk pembangunan rumah, sarana, dan fasilitas umum yang dibutuhkan.

2. Prinsip Tanggung Jawab dalam UU Perlindungan Konsumen

Sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen, ketentuan yang berhubungan dengan tanggung jawab dimuat dalam Pasal 19 Undang-Undang Perlindungan Konsumen, sebagai berikut:

- (1) Pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran, dan/atau kerugian konsumen akibat mengonsumsi barang dan/atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan.
- (2) Ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa pengembalian uang atau penggantian barang dan/atau jasa yang sejenis atau setara nilainya, atau perawatan kesehatan dan/atau pemberian santunan yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku
- (3) Pemberian ganti rugi dilaksanakan dalam tenggang waktu 7 (tujuh) hari setelah tanggal transaksi.
- (4) Pemberian ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) tidak menghapuskan kemungkinan adanya tuntutan pidana berdasarkan pembuktian lebih lanjut mengenai adanya unsur kesalahan.
- (5) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) tidak berlaku apabila pelaku usaha dapat membuktikan bahwa kesalahan tersebut merupakan kesalahan konsumen.

Apabila kita telaah lebih lanjut tanggung jawab yang diatur dalam Pasal 19 Undang-Undang Perlindungan Konsumen meliputi prinsip tanggung jawab produk (*product liability*) dan tanggung jawab profesional (*professional liability*). Undang-Undang Perlindungan Konsumen sendiri pada dasarnya berpedoman pada prinsip praduga untuk selalu bertanggungjawab (*presumption of liability*) dengan sistem pembuktian terbalik.

3. Hak dan Kewajiban Bagi Konsumen dan Pelaku Usaha

1) Konsumen

Hak bagi konsumen ditetapkan dalam Pasal 4 Undang-Undang Perlindungan Konsumen sebagai berikut:¹³

"Hak konsumen adalah:

1. hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa;
2. hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan;
3. hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa;
4. hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang digunakan;
5. hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut;
6. hak untuk mendapat pembinaan dan pendidikan konsumen;
7. hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
8. hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya;
9. hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya."

Selain memperoleh hak, konsumen juga memiliki kewajiban sebagaimana diatur dalam Pasal 5 Undang-Undang Perlindungan Konsumen sebagai berikut:

"Kewajiban konsumen adalah:

1. membaca atau mengikuti petunjuk informasi dan prosedur pemakaian atau pemanfaatan barang dan/atau jasa, demi keamanan dan keselamatan;
2. beritikad baik dalam melakukan transaksi pembelian barang dan/atau jasa;
3. membayar sesuai dengan nilai tukar yang disepakati;
4. mengikuti upaya penyelesaian hukum sengketa perlindungan konsumen secara patut."

Sebagaimana telah diketahui dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen telah diatur secara jelas baik hak maupun kewajiban

¹³ Desy Ary Setyawati, **Perlindungan Bagi Hak Konsumen dan Tanggung Jawab Pelaku Usaha Dalam Perjanjian Transaksi Elektronik**, Syiah Kuala Law Journal, Volume 1, Nomor 3, Banda Aceh, 2017, hlm. 37

konsumen, namun dalam praktiknya banyak konsumen yang masih belum mengerti apa saja sesungguhnya hak dan kewajiban yang dimilikinya. Akan sangat memungkinkan apabila konsumen tidak mengetahui hak dan kewajiban yang melekat padanya maka dikemudian hari dapat memberikan kerugian.

2) Pelaku Usaha

Selain konsumen, pemerintah juga mengatur mengenai hak pelaku usaha dalam Pasal 6 Undang-Undang Perlindungan Konsumen sebagai berikut:

“Hak pelaku usaha adalah :

1. hak untuk menerima pembayaran yang sesuai dengan kesepakatan mengenai kondisi dan nilai tukar barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
2. hak untuk mendapat perlindungan hukum dari tindakan konsumen yang beritikad tidak baik;
3. hak untuk melakukan pembelaan diri sepatutnya di dalam penyelesaian hukum sengketa konsumen;
4. hak untuk rehabilitasi nama baik apabila terbukti secara hukum bahwa kerugian konsumen tidak diakibatkan oleh barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
5. hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.”

Kemudian dalam Pasal 7 Undang-Undang Perlindungan Konsumen juga diatur mengenai kewajiban pelaku usaha sebagai berikut:

“Kewajiban pelaku usaha adalah :

1. beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya;
2. memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan;
3. memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
4. menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku;
5. memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji, dan/atau mencoba barang dan/atau jasa tertentu serta memberi jaminan dan/atau garansi atas barang yang dibuat dan/atau yang diperdagangkan;

6. memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
7. memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.”

Dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen selain diwajibkan untuk melakukan kegiatan usaha dengan itikad baik, pelaku usaha juga diwajibkan untuk menciptakan iklim usaha yang kondusif tanpa persaingan yang curang antar pelaku usaha.

4. Penyelesaian Sengketa

Sengketa konsumen adalah sengketa yang terjadi diantara konsumen dengan pelaku usaha (publik atau privat) tentang produk, barang dan/atau jasa tertentu.¹⁴ Sebagaimana seperti yang diatur dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen, pihak yang bersengketa dalam sengketa konsumen ialah konsumen akhir dan objek yang disengketakan berupa consumer goods/ produk konsumen yang digunakan oleh konsumen itu sendiri.

Sengketa konsumen dapat diselesaikan melalui penyelesaian sengketa secara damai atau penyelesaian sengketa melalui lembaga atau instansi yang bewenang yang dapat dipilih berdasarkan pilihan sukarela oleh para pihak yang bersengketa. Berikut penjelasan mengenai cara penyelesaian sengketa konsumen:

a. Penyelesaian Sengketa Secara Damai

Penyelesaian sengketa secara damai merupakan penyelesaian sengketa antar para pihak, dengan atau tanpa kuasa bagi masing-masing pihak melalui cara damai. Cara damai dapat dilakukan dengan musyarah mufakat antara para pihak dengan tujuan untuk mencapai kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi dan/atau tindakan tertentu yang menjamin kerugian yang diderita oleh konsumen tidak akan terjadi kembali yang disertai dengan

¹⁴ Az Nasution, *Op.Cit.*, hlm. 38

jaminan tertulis.¹⁵ Kelebihan dari penyelesaian sengketa secara damai diantaranya mudah, murah, dan relatif lebih cepat. Dasar hukum penyelesaian secara damai terdapat dalam Pasal 1851 KUHP, 1854 KUHP, dan Pasal 45 Ayat (2) jo. Pasal 47 Undang-Undang Perlindungan Konsumen.

b. Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan

Dalam Pasal 47 Undang-Undang Perlindungan Konsumen penyelesaian sengketa di luar pengadilan mempunyai definisi sebagai berikut:

"Penyelesaian sengketa konsumen di luar pengadilan diselenggarakan untuk mencapai kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi dan/atau mengenai tindakan tertentu untuk menjamin tidak akan terjadi kembali atau tidak akan terulang kembali kerugian yang diderita oleh konsumen."

c. Penyelesaian Sengketa Melalui BPSK

Penyelesaian sengketa melalui BPSK ialah penyelesaian sengketa melalui peradilan umum atau melalui lembaga khusus yang dibentuk oleh UU, yaitu Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK).¹⁶ BPSK ini dibentuk di setiap daerah tingkat II dan menyelesaikan sengketa di luar Pengadilan dengan cara konsiliasi, mediasi, dan arbitrase. Setiap keputusan BPSK bersifat final dan mempunyai kekuatan yang mengikat para pihak yang bersengketa. Meskipun keputusan BPSK bersifat final dan mengikat, para pihak yang tidak setuju atas putusan tersebut dapat mengajukan keberatan pada Pengadilan Negeri untuk diputus. Walaupun Undang-Undang Perlindungan Konsumen hanya memberikan hak kepada pihak yang merasa tidak puas untuk mengajukan kasasi ke Mahkamah Agung (MA), namun peluang untuk mengajukan kasasi terbuka bagi setiap pihak dalam perkara.¹⁷ Rumusan pengertian BPSK sebagai badan yang membantu upaya pengembangan

¹⁵ Maslihati Nur Hidayati, **Analisis Tentang Alternatif Penyelesaian Sengketa Perlindungan Konsumen: Studi Tentang Efektifitas Badan Penyelesaian Sengketa Perlindungan Konsumen**, Lex Jurnalica, Volume 5, Nomor 3, Jakarta, 2008, hlm. 173

¹⁶ Az Nasution., *Op.cit.* hlm. 35

¹⁷ *Ibid.*, hlm 235-236

perlindungan konsumen seperti disebut dalam penjelasan Pasal 1 Ayat 12 Undang-Undang Perlindungan Konsumen adalah pengertian yang luas. Sudah tentu hal ini sangat menguntungkan konsumen. Hal tersebut memperlihatkan kesungguhan pemerintah untuk memberdayakan konsumen dari kedudukan yang sebelumnya berada pada pihak yang lemah tatkala berhadapan dengan pelaku usaha yang memiliki bargaining position yang sangat kuat dalam aspek sosial, ekonomi, dan bahkan psikologis.¹⁸

d. Penyelesaian Sengketa Melalui Pengadilan

Berdasarkan Pasal 48 Undang-Undang Perlindungan Konsumen, Penyelesaian sengketa konsumen melalui pengadilan mengacu pada ketentuan tentang peradilan umum yang berlaku. Penyelesaian sengketa ini baru dapat dilakukan apabila setelah upaya penyelesaian sengketa konsumen secara damai dan penyelesaian diluar pengadilan dinyatakan tidak berhasil oleh salah satu pihak atau para pihak yang bersengketa.¹⁹ Dalam Pasal 46 Ayat (1) Undang-Undang Perlindungan Konsumen diatur mengenai pihak yang dapat mengajukan gugatan sebagai berikut:

"Gugatan atas pelanggaran pelaku usaha dapat dilakukan oleh:

1. seorang konsumen yang dirugikan atau ahli waris yang bersangkutan;
2. sekelompok konsumen yang mempunyai kepentingan yang sama;
3. lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat yang memenuhi syarat, yaitu berbentuk badan hukum atau yayasan, yang dalam anggaran dasarnya menyebutkan dengan tegas bahwa tujuan didirikannya organisasi tersebut adalah untuk kepentingan perlindungan konsumen dan telah melaksanakan kegiatan sesuai dengan anggaran dasarnya;
4. pemerintah dan/atau instansi terkait apabila barang dan/atau jasa yang dikonsumsi atau dimanfaatkan

¹⁸ Ahmadi Miru, *Op. cit.*, hlm. 21

¹⁹ Tami Rusli, **Penyelesaian Sengketa Antara Konsumen dan Pelaku Usaha Menurut Peraturan Perundang-Undangan**, Jurnal Keadilan Progresif, Volume 3, Nomor 1, Bandar Lampung, 2012, hlm. 89

mengakibatkan kerugian materi yang besar dan/atau korban yang tidak sedikit.”



BAB III HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Keabsahan dan Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Rumah di Atas Tanah Bukan Miliknya Pasca Putusan Mahkamah Agung Nomor 2682K/PDT/2019

1. Posisi Kasus

Seiring berjalannya waktu banyak ditemukan ditengah masyarakat pengembang (*developer*) yang hanya berfokus untuk menjual seluruh unit serta mencari keuntungan tanpa memikirkan kelengkapan persyaratan dan aspek lainnya sebagaimana diatur dalam perundang-undangan yang kemudian berujung merugikan konsumen. Begitu juga dengan PT. Green Construction City (GCC) sebagai *developer* perumahan Green Citayam City, Desa Ragajaya, Kecamatan Bojonggede, Kabupaten Bogor, Jawa Barat yang melakukan jual beli ribuan rumah di atas tanah yang ternyata bukan miliknya. Pada akhirnya, tanggal 4 Oktober 2019, berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2682K/PDT/2019, PT. Tjitajam dengan Direktur Zaldy Sofyan (selanjutnya disebut PT. Tjitajam palsu) dinyatakan melakukan penyerobotan lahan milik PT. Tjitajam dengan Direktur Rotendi (selanjutnya disebut PT. Tjitajam yang sah). Putusan terkait diantaranya memperkuat Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 79/Pdt.G/2017/PN.Cbi tanggal 7 September 2018, dan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 146/Pdt/2019/PT.Bdg tanggal 16 Mei 2019.

Duduk perkara yang menyebabkan PT. Tjitajam fiktif, pihak yang mengamanatkan PT. GCC untuk mendirikan Perumahan Green Citayam City, dinyatakan melakukan penyerobotan lahan milik PT. Tjitajam yang sah diawali dengan gugatan M. Said Zakaria, Penggugat, yang menyatakan bahwa Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Cibinong, Tergugat VII, menerbitkan sertifikat HGB atas nama Zaldy Sofyan selaku Direktur PT. Tjitajam, Tergugat I, secara melawan hukum. Selain itu, Penggugat menyatakan bahwa PT. Tjitajam secara hukum tidak terdaftar pada database DIRJEN AHU Kementerian Hukum dan HAM RI. Kemudian, Penggugat juga menyatakan bahwa Tergugat I telah membangun sekitar 6500 bangunan seharga Rp650.000.000,- perunit dilahan miliknya.

Dalam hal ini, PT. Tjitajam yang sah mengajukan gugatan intervensi sebagaimana menjadikan Zaldy Sofyan sebagai Tergugat I Intervensi. Tergugat I Intervensi mengaku-ngaku sebagai Pengurus atau Organ Perseroan dan Pemegang Saham PT. Tjitajam atas Akta Nomor 121 tertanggal 8 Juni 1977 yang dibuat dihadapan Notaris. Namun, pada faktanya Akta Nomor 121 tersebut tidak dibuat oleh Notaris yang bersangkutan. Selain itu, Tergugat I Intervensi juga dengan itikad buruk berniat menguasai tanah objek sengketa dengan cara melawan hukum sebagai berikut:

- a. Membuat pengumuman hilang pada koran Radar Depok dan Radar Bogor atas kehilangan sertifikat tanah PT. Tjitajam;
- b. Membuat dan melampirkan Surat Pernyataan Tidak Sengketa tertanggal 9 September 2010 dihadapan kepala Desa Ragajaya, Tergugat III Intervensi, yang mana isi Surat Pernyataan tersebut adalah tidak benar;
- c. Membuat laporan kehilangan di Polda Metro Jaya, sesuai dengan Tanda Bukti Lapor No: LP/944/B/II/2015/PMJ/SPKT tertanggal 6 Februari 2015; dan
- d. Memberikan kuasa kepada PT. Green Construction City yang diwakili oleh Ahmad Hidayat Assegaf, Tergugat II Intervensi, untuk melakukan pembangunan rumah di atas tanah objek sengketa milik PT. Tjitajam yang asli, sesuai Akta Kuasa No. 339 tertanggal 26 Agustus 2015 yang dibuat dihadapan Notaris.

Dari fakta yang didapat dalam proses pengadilan, PT. Tjitajam yang sah menurut hukum ialah dengan Direktur Rotendi, Penggugat Intervensi I, dengan Pengesahan Akta Pendirian tanggal 12 Agustus 1996 bukan PT. Tjitajam dengan Direktur Zaldy Sofyan. Kemudian, perihal Sertifikat Hak Guna Bangunan yang dinyatakan hilang oleh Tergugat I Intervensi berdasarkan bukti dalam persidangan tidak dinyatakan hilang, namun sedang diletakkan sita jaminan dan menjadi objek sengketa di Pengadilan Negeri Jakarta Timur dalam Perkara No: 108/Pdt.G/1999/PN.Jkt.Tim serta sah milik PT. Tjitajam dengan Direktur Rotendi. Dalam hal ini, hakim memerintahkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Cibinong untuk

menerbitkan kembali SHGB atas nama PT. Tjitajam dengan Pengesahan Akta Pendirian tertanggal 12 Agustus 1996 yang sebelumnya telah dinyatakan tidak berlaku dan memerintahkannya untuk menyerahkan kepada Penggugat Intervensi. Selain itu, hakim juga memerintahkan PT. Green Construction City selaku pendiri Perumahan Green Citayam City yang berdiri diatas tanah milik PT. Tjitajam untuk meninggalkan, mengosongkan, dan menghentikan seluruh aktivitas pengelolaan dalam bentuk apapun di atas tanah objek sengketa.

Putusan hakim yang memerintahkan PT. Green Construction City selaku pendiri Perumahan Green Citayam City yang berdiri di atas tanah milik PT. Tjitajam untuk meninggalkan, mengosongkan, dan menghentikan seluruh aktivitas pengelolaan dalam bentuk apapun di atas tanah objek sengketa menyebabkan konsumen Perumahan Green Construction City juga mengalami kerugian. Sebagaimana dari data yang didapatkan, Perumahan Green Citayam City telah menjual kurang lebih sebanyak 980 unit rumah yang mana 633 unit rumah diantaranya telah melakukan akad kredit di Bank Tabungan Negara (BTN). Salah satu konsumen yang telah mengeluarkan uang sebesar Rp20 juta dari harga rumah yang dibelinya seharga Rp140 juta juga memberikan kesaksian bahwa sudah empat tahun lamanya perjanjian dilakukan namun rumah tak kunjung dibangun dan akad kredit belum juga dilakukan, bahkan saat ini berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2682K/PDT/2019 PT. GCC sudah tidak memiliki hak untuk melakukan pembangunan perumahan di atas tanah yang bukan miliknya tersebut serta harus mengosongkan objek sengketa yang sebagian diantaranya sudah ditinggali oleh konsumen.

Selain itu, juga ditemukan fakta bahwa Bank BTN dalam memberikan pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sebesar Rp63.116.441.982,- tidak menerapkan prosedur hak tanggungan. Pembiayaan yang dikeluarkan atas 3 (tiga) bidang SHGB, ternyata merupakan milik PT. Tjitajam yang sah menurut hukum sehingga dengan ini Bank BTN dapat dikatakan tidak menjalankan prinsip kehati-hatian dalam melakukan usahanya sebagaimana diatur dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan. Pihak PT. GCC selaku *developer* Perumahan Green Citayam City yang mendirikan bangunan

diatas tanah sengketa, juga tidak mengindahkan putusan pengadilan yang mana dalam waktu 8 (delapan) hari harus telah mengosongkan tanah sengketa. Pengadilan Negeri Cibinong akhirnya menggelar Rapat Koordinasi (Rakor) pelaksanaan eksekusi pengosongan lahan, sebagaimana dalam pelaksanaanya juga telah mengundang pihak-pihak terkait diantaranya TNI/Polri, Satuan Polisi Pamong Praja, dan Pemerintah Daerah. Pada 10 Januari 2020, Juru Sita Pengadilan Negeri Cibinong sudah menunstaskan pemeriksaan tanah (kontratering) dan pada akhirnya eksekusi diputuskan untuk dilakukan oleh Pengadilan Negeri Cibinong pada 13 Maret 2020 yang sementara waktu batal dilaksanakan karena COVID-19.

2. Keabsahan dan Akibat Hukum Perjanjian antara PT. Tjitajam dengan PT. Green Construction City

Apabila diteliti lebih lanjut, tanah objek sengketa yang dimiliki oleh PT. Tjitajam asli berasal dari konversi konversi Tanah Eigendom Verponding menjadi Hak Guna Bangunan (HGB) sebagaimana terdiri dari SHGB No.3/Citayam, SHGB Nomor 1798/Ragajaya, SHGB Nomor 1799/Ragajaya, SHGB Nomor 1800/Ragajaya, SHGB Nomor 1801/Ragajaya, SHGB Nomor 1802/Ragajaya tertanggal 25 Agustus 1999 atas nama PT. Tjitajam dengan Pengesahan Akta Pendirian tertanggal 12 Agustus 1996, sebagaimana tanah tersebut dengan kata lain telah dimiliki sejak dahulu sebelum UUPA diundangkan. Yang kemudian pada tahun 2015, oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor diterbitkan sertifikat pengganti dengan alasan hilang sebagaimana pemohon dari penerbitan tersebut ialah PT. Tjitajam fiktif. Akhirnya, oleh PT. Tjitajam fiktif sertifikat pengganti tersebut digunakan untuk mengamankan pada PT. GCC untuk membangun Perumahan Green Citayam City yang hingga saat ini kurang lebih sebanyak 300 (tiga ratus) unit rumah telah didiami oleh konsumen.

Konversi hak atas tanah dapat dilakukan melalui konversi langsung dengan cara mengajukan permohonan dan menyerahkan bukti kepemilikan hak atas tanah kepada Kantor Pertanahan apabila bukti yang dimiliki lengkap, dan penegasan konversi apabila pemohon tidak memiliki bukti lengkap. Sebagaimana diatur dalam Pasal 24 Ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut

dengan PP Pendaftaran Tanah), penegasan hak dapat dilakukan dengan syarat sebagai berikut:

- a. pemohon telah menguasai tanah tersebut selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut atau dari pihak lain yang telah menguasainya;
- b. penguasaan itu telah dilakukan dengan itikad baik;
- c. penguasaan tanah itu tidak pernah diganggu gugat dan diakui serta dibenarkan oleh masyarakat di kelurahan atau tempat objek hak tersebut;
- d. tanah tersebut sedang tidak dalam sengketa; dan
- e. apabila pernyataan tersebut memuat hal-hal yang tidak sesuai dengan kenyataan maka pemohon dapat dituntut secara pidana maupun perdata dimuka pengadilan karena memberikan keterangan palsu.

Setelah melengkapi segala persyaratan dan proses pembuktian kemudian konversi hak atas tanah berhasil dilakukan, sebagaimana apabila dihubungkan dengan objek sengketa terkait tanda bukti dari konversi hak atas tanah tersebut meliputi SHGB Nomor 1798/Ragajaya, SHGB Nomor 1800/Ragajaya, SHGB Nomor 1801/Ragajaya.

Selanjutnya, berhubungan dengan penerbitan sertifikat pengganti oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor sebagaimana diatur dalam Pasal 57 PP Pendaftaran Tanah, permohonan penerbitan sertifikat baru oleh pemegang hak dapat dilakukan dengan alasan sertifikat yang lama rusak, hilang, masih menggunakan blanko sertifikat yang tidak digunakan lagi, atau tidak diserahkan kepada pembeli lelang dalam suatu lelang eksekusi.

Namun, permohonan hanya dapat diajukan oleh pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah yang bersangkutan serta permohonan penggantian sertifikat hilang harus melakukan pengumuman 1 (satu) kali dalam salah satu surat kabar harian setempat atas biaya pemohon. Dalam hal ini, PT. Tjitajam fiktif telah membuat pengumuman hilang pada koran Radar Depok dan Radar Bogor, namun PT. Tjitajam fiktif bukanlah pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah, sebagaimana pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah ialah PT. Tjitajam dengan Pengesahan Akta

Pendirian tanggal 12 Agustus 1996. Sehingga dapat disimpulkan, Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor dalam hal ini belum menerapkan prinsip kehati-hatian dan asas kecermatan dengan sungguh-sungguh.

Tidak diterapkannya asas kecermatan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor menyebabkan PT. GCC sebagai *developer* Perumahan Green Citayam City melakukan pembangunan perumahan atas amanat oleh PT. Tjitajam fiktif yang hingga saat ini berujung membawa kerugian bagi konsumen. Namun, dalam hal ini belum diketahui secara jelas perjanjian apakah yang mendasari PT. Tjitajam fiktif memberikan amanat kepada PT. GCC. Sebagaimana apabila dianalisis lebih lanjut terdapat 2 (dua) kemungkinan, yaitu berdasarkan perjanjian jual beli atau perjanjian kerjasama. Berdasarkan Pasal 1313 KUHP, perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Selanjutnya, dalam Pasal 1320 KUHP juga diatur bahwa perjanjian dikatakan sah apabila memenuhi 4 (empat) syarat sebagai berikut:

- a. kesepakatan yang mengikat para pihak;
- b. kecakapan untuk membuat perikatan;
- c. suatu pokok/hal persoalan tertentu; dan
- d. suatu sebab yang tidak terlarang.

Suatu perjanjian dikatakan memenuhi syarat sah kesepakatan apabila memenuhi Pasal 1321 KUHP, yang mana kesepakatan tidak diperkanankan apabila diperoleh sebab adanya kekhilafan, paksaan, atau penipuan. Perjanjian diantara PT. Tjitajam fiktif dengan PT. GCC dapat dikatakan mengandung unsur penipuan sebagaimana berdasarkan pendapat R. Sugandhi pengertian penipuan ialah sebagai berikut:²⁰

“Penipuan adalah tindakan seseorang dengan tipu muslihat rangkaian kebohongan, nama palsu dan keadaan palsu dengan maksud menguntungkan diri sendiri dengan tiada hak. Rangkaian kebohongan ialah susunan kalimat-kalimat bohong yang tersusun demikian rupa yang merupakan cerita sesuatu yang seakan-akan benar.”

²⁰ Sugandhi R., **Kitab Undang-Undang Hukum Pidana dan Penjelasannya**, Usaha Nasional, Surabaya, 1980, hlm. 396-397

Dalam hal ini, PT. Tjitajam fiktif dapat dikatakan memberikan informasi kepada PT. GCC berupa 'rangkainan kebohongan dan keadaan palsu' yang mana sertifikat yang berada padanya merupakan sertifikat yang didapatkan secara melawan hukum. PT. Tjitajam fiktif memperoleh SHGB dengan seolah-olah menjadi PT. Tjitajam asli kemudian melaporkan kehilangan serta melengkapi segala persyaratan yang diatur dalam ketentuan perundang-undangan, untuk selanjutnya kantor pertanahan akan memproses penerbitan sertifikat pengganti. Dengan segala usaha yang dilakukan oleh PT. Tjitajam fiktif mendapatkan sertifikat pengganti meskipun sudah pasti terdapat kesadaran penuh bahwa Ia tidak berhak untuk itu, tentu terdapat niat untuk mendapat keuntungan dibalik perbuatan melawan hukum yang dilakukannya. Sehingga dapat disimpulkan bahwa perjanjian diantara PT. Tjitajam fiktif dan PT. GCC mengandung unsur penipuan serta tidak memenuhi syarat sah terkait kesepakatan.

Kemudian, yang ketiga terkait syarat sah perjanjian mengenai suatu pokok hal tertentu, sebagaimana diatur dalam Pasal 1332 KUHPer bahwa hanya barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok persetujuan. Selanjutnya, dalam Pasal 1333 KUHPer dijelaskan sebagai berikut:

"Suatu persetujuan harus mempunyai pokok berupa suatu barang yang sekurang-kurangnya ditentukan jenisnya. Jumlah barang itu tidak perlu pasti, asal saja jumlah itu kemudian dapat ditentukan atau dihitung."

Apabila ditinjau dari Pasal 1333 KUHPer, objek perjanjian diantara PT. GCC dengan PT. Tjitajam fiktif dapat dikatakan memenuhi syarat sah mengenai suatu pokok hal tertentu. Sebagaimana objek perjanjian tersebut dapat ditentukan jenis dan jumlahnya, yaitu 6 (enam) bidang tanah yang terletak di Desa Ragajaya, Kecamatan Bojonggede, Kabupaten Bogor, Jawa Barat.

Yang terakhir, ialah terkait didasari oleh causa yang halal sebagaimana diatur dalam Pasal 1337 KUHPer suatu sebab dikatakan terlarang apabila mengandung unsur sebagai berikut:

“Suatu sebab adalah terlarang, jika sebab itu dilarang oleh undang-undang atau bila sebab itu bertentangan dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum.”

Perbuatan PT. Tjitajam fiktif mengadakan perjanjian dengan objek yang sesungguhnya bukanlah barang yang menjadi haknya tentu bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan, yakni Pasal 378 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (selanjutnya disebut dengan KUHP) yang mana tindakan tersebut tergolong dalam tindak penipuan. Sehingga dapat disimpulkan, perjanjian diantara PT. Tjitajam fiktif dengan PT. GCC tidak memenuhi syarat sah perjanjian yang terakhir.

Adanya unsur penipuan dalam perjanjian diantara PT. Tjitajam fiktif dengan PT. GCC sebagaimana diatur dalam Pasal 1321 KUHP, menyebabkan perjanjian diantara mereka, baik berbentuk perjanjian kerjasama maupun perjanjian jual beli, tidak berkekuatan hukum. Sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1328 KUHP, suatu perbuatan dikatakan termasuk dalam penipuan apabila secara nyata salah satu pihak tidak menggunakan tipu muslihat maka pihak lainnya tidak akan mengadakan perjanjian tersebut. PT. GCC tentu tidak akan menyetujui perjanjian diantaranya dengan PT. Tjitajam fiktif apabila PT. Tjitajam fiktif menceritakan keadaan sesungguhnya bagaimana ia dapat memiliki sertifikat pengganti, mengingat sertifikat tersebut didapatkan dengan cara melawan hukum. Selain itu, tidak dimilikinya kekuatan hukum atas perjanjian yang diadakan diantara PT. Tjitajam fiktif dengan PT. GCC juga didukung Pasal 1335 KUHP yang menjelaskan bahwa suatu persetujuan tanpa sebab, atau dibuat berdasarkan suatu sebab yang palsu atau yang terlarang, tidaklah mempunyai kekuatan.

Seperti telah dijelaskan sebelumnya, tidak diketahuinya dasar pengamanatan pembangunan Perumahan Green Citayam City oleh PT. Tjitajam fiktif pada PT. GCC menimbulkan 2 (dua) kemungkinan diantaranya peralihan penguasaan objek tersebut berdasarkan perjanjian jual beli atau perjanjian kerja sama. Apabila didasari oleh perjanjian jual beli maka berlaku padanya Pasal 1491 KUHP sebagai berikut:

“Penanggungan yang menjadi kewajiban penjual terhadap pembeli, adalah untuk menjamin dua hal, yaitu:

pertama, penguasaan barang yang dijual itu secara aman dan tenteram;

kedua, tiadanya cacat yang tersembunyi pada barang tersebut, atau yang sedemikian rupa sehingga menimbulkan alasan untuk pembatalan pembelian.”

Dari bukti yang ada sebagaimana PT. Tjitajam fiktif jelas mengetahui bahwa sesungguhnya tidak memiliki hak atas sertifikat tersebut serta dengan sengaja mengalihkan sebidang tanah tersebut kepada pihak lain, maka dapat disimpulkan bahwa objek perjanjian jual beli diantaranya mengandung ‘cacat tersembunyi’. Dalam Pasal 1508 KUHPer apabila penjual telah mengetahui cacat-cacat pada objek perjanjian itu, maka selain wajib mengembalikan uang harga pembelian yang telah diterimanya, ia juga wajib mengganti segala biaya, kerugian dan bunga. Bahkan setelah mengetahui bahwa tanah tersebut bukanlah milik PT. Tjitajam fiktif perjanjian tersebut tidaklah memenuhi unsur perjanjian jual beli mengenai adanya benda sebagaimana diatur dalam Pasal 1457 sebagai berikut:

“Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan.”

Selanjutnya, terkait kemungkinan kedua yakni berdasarkan perjanjian kerjasama khususnya kerjasama antara pemilik tanah dengan *developer*, hal ini diatur dalam Pasal 35 Undang-Undang Bangunan Gedung. Dalam Pasal 35 Undang-Undang Bangunan Gedung diatur bahwa pembangunan gedung dapat dilakukan baik di tanah milik sendiri maupun tanah milik pihak lain, pembangunan bangunan gedung di atas tanah milik pihak lain harus dilakukan berdasarkan perjanjian tertulis antara pemilik tanah dan pemilik bangunan gedung. Dalam perjanjian tertulis tersebut harus memuat ketentuan mengenai hak dan kewajiban setiap pihak, jangka waktu berlakunya perjanjian, dan ketentuan lain yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang. Kesepakatan perjanjian sebagaimana dimaksud di atas harus memperhatikan fungsi bangunan gedung dan bentuk pemanfaatannya, baik keseluruhan maupun sebagian. Namun, dalam pembangunan Perumahan Green Citayam City bahkan ditemukan fakta bahwa tanah tersebut merupakan milik pihak yang mengaku seolah-olah menjadi pemilik tanah tersebut atau pihak terkait melakukan tindak

penipuan, sebagaimana hal ini bertentangan dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 35 Undang-Undang Bangunan Gedung yang mewajibkan pendirian bangunan gedung diatas tanah yang memang menjadi haknya atau milik pihak lain yang berhak berdasarkan perjanjian tertulis. Sehingga dari pernyataan diatas maka dapat disimpulkan bahwa perjanjian kerjasama diantara PT. GCC dengan PT. Tjitajam fiktif tidak memenuhi persyaratan yang diatur dalam Pasal 35 Undang-Undang Bangunan Gedung serta berdasarkan Pasal 44 Undang-Undang Bangunan Gedung dapat dikenai sanksi administratif dan/atau sanksi pidana mulai dari peringatan tertulis hingga perintah pembongkaran gedung.

Oleh karena itu, adanya unsur penipuan baik dalam perjanjian jual beli maupun perjanjian kerjasama sebagaimana diatur berdasarkan Pasal 1452 dijelaskan bahwa pernyataan batal tersebut mengakibatkan barang dan orang yang bersangkutan dengan perjanjian pulih dalam keadaan seperti sebelum perikatan dibuat dengan kata lain perjanjian batal demi hukum. Dengan demikian, 'batal demi hukum' menunjukkan bahwa tidak berlaku atau tidak sahny sesuatu tersebut terjadi seketika, spontan, otomatis, atau dengan sendirinya, sepanjang persyaratan atau keadaan yang membuat batal demi hukum itu terpenuhi.²¹ Pernyataan keberadaan suatu perjanjian yang tidak memenuhi syarat causa yang halal dikarenakan adanya unsur penipuan sehingga menyebabkan perjanjian batal demi hukum juga terdapat dalam yurisprudensi Putusan MA RI No. 3335 K/PDT/2003.

3. Keabsahan dan Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Rumah antara PT. Green Construction City dan Konsumen Perumahan Green Citayam City

Dari kasus tersebut kemudian juga menimbulkan suatu pertanyaan, apakah perjanjian diantara PT. GCC dengan konsumen Perumahan Green Citayam City merupakan perjanjian yang sah, sebagaimana diketahui perjanjian diantara PT. Tjitajam fiktif dengan PT. GCC sebagai *developer* Perumahan Green Citayam City dinyatakan tidak sah karena tidak memenuhi syarat sah perjanjian. Sebagaimana diatur dalam Pasal 1320

²¹ hlm 46

KUHPer, perjanjian dikatakan sah apabila memenuhi 4 (empat) syarat sebagai berikut:

- kesepakatan yang mengikat para pihak;
- kecakapan untuk membuat perikatan;
- suatu pokok/hal persoalan tertentu; dan
- suatu sebab yang tidak terlarang.

Kesepakatan dalam perjanjian dapat diartikan sebagai persesuaian kehendak antara para pihak. Seseorang dikatakan memberikan persetujuannya atau kesepakatannya (*toestemming*) jika ia memang menghendaki apa yang disepakati.²² Dalam terciptanya kesepakatan perlu diperhatikan terkait hal apa serta tujuan dari dibentuk kesepakatan tersebut, yang mana hal ini berhubungan dengan Pasal 1338 KUHPer yang mengatur segala perjanjian yang telah dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang telah bersepakat.

Kesepakatan dikatakan tercapai apabila tidak ada unsur kesesatan atau kekhilafan (*dwaling*), paksaan (*dwang*) dan penipuan (*bedrog*). Kesepakatan yang terjadi karena adanya salah satu unsur tersebut disebut kesepakatan yang mengandung cacat kehendak.²³ Sebagaimana hal ini diatur dalam Pasal 1321 KUHPer '*gene toestemming is van waarde, indien dezelve door dwaling is gegeven, door geweld algeperst, of door bedrog verkregen*' (tiada kesepakatan yang memiliki kekuatan jika diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya karena paksaan atau penipuan). Selain cacat kehendak, sebagaimana diatur dalam Pasal 1321 KUHPer juga dikenal unsur cacat kehendak yang berasal dari yurisprudensi yakni penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden* atau *undue influence*).²⁴

Cacat kehendak yang pertama ialah kekhilafan yang berarti adanya kesalahan dalam mempersepsikan objek atau subjek dari perjanjian.

²² Retna Gumanti, **Syarat Sahnya Perjanjian (Ditinjau dari KUHPerdata)**, Jurnal Pelangi Ilmu, Volume 5, Nomor 1, Gorontalo, 2012, hlm. 4

²³ Satria Sukananda, **Akibat Hukum Terhadap Perjanjian yang Mengandung Cacat Kehendak Berupa Kesesatan atau Kekhilafan (*Dwaling*) di Dalam Sistem Indonesia**, Justitia Jurnal Hukum, Volume. 4, Nomor 1, Surabaya, 2020, hlm. 169

²⁴ Ridwan Khairandy, **Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan Bagian Pertama**, Fakultas Hukum UII Press, Yogyakarta, 2014 hlm. 218.

Berdasarkan pendapat Herlien Budiono, ada dua macam kekeliruan/kesesatan dalam kesesatan pembuatan kontrak diantaranya:

- a. Kekeliruan/kesesatan yang sebenarnya (*eigenlijke dwaling*) yang merujuk pada situasi yang mana kehendak dan pernyataan antara para pihak bersesuaian, namun tujuan salah satu pihak atau kedua pihak dibalikannya terbentuk secara cacat, sehingga perjanjian yang telah dibuat dapat dibatalkan, karena terdapat pengaruh kekeliruan/kesesatan.
- b. Kekeliruan/kesesatan yang semu (*oneigenlijke dwaling*) yang pada prinsipnya tidak akan terbentuk kontrak, karena pada hakikatnya kata sepakat tidak tercapai. Dalam hal ini syarat ketentuan undang-undang sebenarnya belum terpenuhi mengingat tujuan dari perjanjian tidak sejalan dengan pernyataan antara satu dengan lainnya.²⁵

Apabila dilihat lebih lanjut dalam Pasal 1322 KUHP, terdapat dua kemungkinan terjadinya kesesatan/kekeliruan/kekhilafan, yaitu kesesatan terkait objek perjanjian dan subjek perjanjian. Kekeliruan terkait objek disebut *error in substantia* yakni kekeliruan yang berkaitan dengan karakteristik suatu benda. Misalnya, seseorang membeli tas kemudian saat di rumah ia baru menyadari bahwa tas yang dibelinya merupakan tas palsu. Kemudian, kekeliruan terkait subjek disebut *error in persona* yakni kekeliruan pada orangnya. Misalnya, perjanjian dibuat dengan artis terkenal namun diketahui ternyata perjanjian tersebut dibuat dengan artis yang tidak terkenal namun memiliki nama yang sama.

Jika kita hubungkan dengan perjanjian diantara konsumen Perumahan Green Citayam City dengan PT. GCC, pada saat perjanjian dibuat berdasarkan pengetahuan yang diketahui oleh PT. GCC tanah tempat berdirinya perumahan yang dibangun olehnya merupakan tanah dengan SHGB atas nama PT. Tjitajam fiktif, sebagaimana fakta yang sebenarnya baru diketahui Pasca Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2682K/PDT/2019. Sehingga dapat disimpulkan sebelum Putusan

²⁵ Muhammad Syaiffudin, **Hukum Kontrak (Memahami Kontrak Dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik, dan Praktik Hukum)**, Mandar Maju, Bandung, 2012, hlm. 118

Mahkamah Agung RI Nomor 2682K/PDT/2019 dikeluarkan, PT. GCC telah menyampaikan informasi sebatas dari apa yang diketahuinya sebagai pihak yang diamanati oleh PT. Tjitajam fiktif untuk membangun perumahan tersebut, dan perjanjian tersebut tidak mengandung cacat hukum kekeliruan/kesesatan/kekhilafan.

Cacat kehendak yang kedua yaitu paksaan yang mana berdasarkan pendapat Sudargo Gautama, definisi paksaan ialah sebagai berikut:²⁶

“Duress (paksaan) adalah setiap tindakan intimidasi mental. Contohnya adalah ancaman kejahatan fisik dan hal ini dapat dijadikan dasar penuntutan terhadapnya. Akan tetapi, jika ancaman kejahatan fisik tersebut merupakan suatu tindakan yang diperbolehkan oleh hukum maka dalam hal ini ancaman tersebut tidak diberikan sanksi oleh hukum, dan dinyatakan bahwa tidak ada paksaan sama sekali. Selain itu, paksaan juga bisa dikarenakan oleh pemerasan atau keadaan di bawah pengaruh terhadap seseorang yang mempunyai kelainan mental.”

Dalam kasus terkait, konsumen Perumahan Green Citayam City telah membayar *Down Payment* (DP) sebesar 10% dari harga jual yang menandakan bahwa diantara mereka telah terjadi kesepakatan dengan tidak ada paksaan. Mengingat dengan telah dibayarkannya *Down Payment* (DP) oleh pembeli, dalam Pasal 1464 KUHPer dijelaskan apabila pembayaran *Down Payment* (DP) telah dilakukan serta pembeli menghendaki untuk melakukan pembatalan perjanjian, maka pembeli tidak dapat melakukan pengajuan pengembalian *Down Payment* (DP).

Selain tidak ada paksaan, untuk mencapai kesepakatan suatu perjanjian juga tidak diperkenankan mengandung unsur penipuan (*fraud*). Penipuan menurut arti undang-undang adalah dengan sengaja melakukan tipu muslihat dengan memberikan keterangan palsu atau tidak benar untuk membujuk pihak lawannya supaya menyetujui objek yang ditawarkan.²⁷ Sebagaimana diketahui dalam kasus posisi, pada saat perjanjian diantara PT. GCC dan konsumen Perumahan Green Citayam City dibuat, PT. GCC sebagai pihak yang diberi amanat oleh PT. Tjitajam fiktif, Tergugat Intervensi I, untuk membangun perumahan sebelum Putusan Mahkamah

²⁶ Sudargo Gautama, **Indonesian Bussiness Law**, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hlm. 20

²⁷ Abdulkadir Muhammad, **Hukum Perdata Indonesia**, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, hlm.

301

Agung RI Nomor 2682K/PDT/2019 dikeluarkan, sebatas mengetahui bahwa PT. Tjitajam fiktif adalah pemilik atas tanah tersebut dengan SHGB yang telah terdaftar. Oleh karena itu, dapat dikatakan perjanjian diantara konsumen Perumahan Green Citayam City dengan PT. GCC tidak berdasarkan unsur penipuan yang mana PT. GCC memberikan informasi kepada konsumen terbatas sesuai dengan informasi yang diketahui olehnya.

Syarat sah perjanjian yang kedua ialah terkait kecakapan. Badan hukum yang telah terdaftar dikatakan cakap untuk melakukan perbuatan hukum. Berdasarkan ketentuan Pasal 1330 KUHP, seseorang dikatakan tidak cakap untuk melakukan perbuatan hukum adalah orang yang belum dewasa, orang yang berada dibawah pengampuan, dan orang yang sakit ingatan (gila). Dalam kasus terkait, PT. Green Construction City telah terdaftar sebagai badan hukum sehingga dapat dikatakan cakap dalam membuat perjanjian. Begitu juga dengan konsumen Perumahan Green Citayam City yang tidak diperkenankan untuk mengadakan perjanjian jual beli apabila belum dikatakan cakap hukum. Sehingga dapat disimpulkan bahwa perjanjian diantaranya memenuhi unsur syarat sah kecakapan.

Kemudian, terkait syarat sah perjanjian yang ketiga sebagaimana diatur dalam Pasal 1333 KUHP harus mempunyai pokok suatu benda (*zaak*) yang paling sedikit dapat ditentukan jenisnya. Istilah barang dalam bahasa belanda ialah *zaak*, sebagaimana tidak hanya diartikan sebagai barang dalam arti sempit, tetapi juga diartikan lebih luas lagi, yakni pokok persoalan. Kejelasan mengenai objek perjanjian adalah untuk memungkinkan pelaksanaan hak dan kewajiban pihak-pihak.²⁸ Objek perjanjian diantara PT. GCC dengan kosumennya telah jelas yaitu berupa unit rumah di Perumahan Green Citayam City, Desa Ragajaya, Kecamatan Bojonggede, Kabupaten Bogor, Jawa Barat. Dari penjelasan diatas maka dapat disimpulkan bahwa perjanjian tersebut telah memenuhi syarat sah yang ketiga.

Syarat sah perjanjian yang terakhir, yakni perjanjian tersebut berdasarkan kausa yang halal atau suatu sebab tidak terlarang. Kata kausa

²⁸ Ibid., hlm. 303

yang diterjemahkan dari kata *orzaak* (belanda) atau *causa* (latin) bukan berarti suatu yang menyebabkan seseorang membuat perjanjian, tetapi mengacu kepada isi dan tujuan perjanjian itu sendiri.²⁹ Dari penjelesan diatas maka dapat dicontohkan, apabila seseorang melakukan perjanjian jual beli pisau, maka perjanjian tersebut mengandung kausa yang halal. Namun, apabila maksud pembelian jual beli tersebut digunakan untuk pembunuhan dan hal itu dituangkan dalam perjanjian, misalnya penjual hanya akan memperkenankan pembeli untuk membeli pisau tersebut apabila akan digunakan sebagai alat pembunuhan, maka perjanjian tersebut jelas tidak mengandung kausa hukum yang halal. Berdasarkan Pasal 1335 juncto Pasal 1337 KUHP, kausa dinyatakan terlarang apabila bertentangan dengan perundang-undangan, kesusilaan, dan ketertiban umum.

Dalam isi perjanjian jual beli diantara PT. GCC dengan konsumen Perumahan Green Construction City tentu tercantum pembeli menghendaki hak milik atas benda dan penjual menghendaki sejumlah uang sebagai pembayaran, serta tujuan yang hendak dicapai tentu adanya hak milik atas benda yang diserahkan kepada pembeli dan imbalan yang diserahkan kepada penjual. Yang mana sebelum adanya Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2682K/PDT/2019, tujuan tersebut telah tercapai. Namun, apabila dikaji dari frasa 'kausa dinyatakan terlarang apabila bertentangan dengan perundang-undangan', tindakan *developer* Perumahan Green Citayam City yang melakukan perjanjian jual beli rumah tanpa adanya Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) tentu bertentangan dengan perundang-undangan. Dalam Pasal 22 Ayat 5 PP Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Pemukiman diatur bahwa pemasaran rumah yang dilakukan melalui sistem PPJB harus telah memenuhi beberapa persyaratan yang diantaranya termasuk kepastian atas PBG. Selain itu, dalam Pasal 22D PP Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Pemukiman, dalam informasi pemasaran rumah yang dilakukan melalui sistem PPJB tersebut didalamnya harus tercatum nomor dan tanggal penerbitan PBG yang sebelumnya disebut dengan Izin Mendirikan Bangunan Induk atau Izin Mendirikan

²⁹ Retna Gumanti, Op. Cit., hlm. 8

Bangunan. PT. GCC dalam melakukan proses pemasaran rumah belum memiliki Persetujuan Bangunan Gedung sehingga tentu tidak memenuhi persyaratan dilakukannya pemasaran serta tidak mencatumkan nomor PBG dalam informasi pemasaran, yang mana hal ini bertentangan dengan Pasal 22 Ayat 5 dan Pasal 22D PP Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Pemukiman.

Kemudian, pasca Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2682K/PDT/2019, akhirnya ditemukan fakta-fakta yang sebagaimana sebelumnya tidak diketahui baik oleh konsumen Perumahan Green Citayam City maupun PT. Green Construction City sendiri. Sebagaimana didalamnya diputuskan bahwa PT. Tjitajam yang sah menurut hukum merupakan PT. Tjitajam dengan Direktur Rotendi. Begitu pula dengan SHGB atas tanah yang diatasnya berdiri Perumahan Green Construction City sebagaimana diamanatkan oleh PT. Tjitajam yang ternyata palsu, tanah tersebut juga merupakan milik PT. Tjitajam dengan Direktur Rotendi. SHGB atas tanah tersebut dapat jatuh ditangan PT. Tjitajam yang dinyatakan tidak sah sebagaimana ia membuat pengumuman hilang di Koran Radar Depok dan Radar Bogor, melampirkan surat pernyataan tidak sengketa palsu, dan membuat laporan kehilangan di Polda Metro Jaya. Sehingga dari segala upaya yang telah dilakukan PT. Tjitajam untuk melakukan penguasaan terhadap tanah tersebut, Kantor Pertanahan Kabupaten Cibinong pada akhirnya mengeluarkan sertifikat pengganti, sebagaimana dapat diketahui bahwa upaya yang dilakukan PT. Tjitajam fiktif dalam mendapatkan sertifikat yakni secara melawan hukum.

Dari fakta persidangan diatas, perjanjian yang sebelum Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2682K/PDT/2019 dikeluarkan tidak mengandung unsur cacat kehendak, pasca Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2682K/PDT/2019 menjadi mengandung cacat kehendak, yakni unsur penipuan. Dapat dikatakan mengandung unsur penipuan sebagaimana keterangan yang diberikan oleh pihak yang mengamanatkan pembangunan Perumahan Green Citayam City setelah Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2682K/PDT/2019 diketahui ternyata palsu. PT. Tjitajam fiktif yang awalnya mengaku telah mengantongi SHGB atas tanah tersebut, ternyata mendapatkannya dengan cara melawan hukum kemudian

mengamanatkannya pada PT. GCC dengan menyampaikan keterangan dalam 'keadaan palsu' yang mana dalam Pasal 378 KUHP tergolong dalam tindak penipuan. Hal ini juga didukung oleh pendapat Herlien Budiono, yang mana penipuan terjadi jika seseorang dengan kehendak dan pengetahuan (*willens en wetens*) serta kesengajaan (*opzet*), menyesatkan orang lain, menyembunyikan fakta tertentu, memberikan informasi secara keliru, atau tipu daya lainnya. Sebagaimana Pasca Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2682K/PDT/2019 telah diketahui bahwa informasi yang diberikan oleh PT. Tjitajam fiktif kepada PT. GCC yang kemudian disampaikan olehnya kepada konsumen Perumahan Green Citayam City bahwa tanah tersebut memiliki SHGB merupakan 'informasi yang keliru'.

Syarat sah terkait kesepakatan dan kecakapan merupakan syarat subyektif sehingga apabila tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan, sedangkan syarat sah terkait mengenai suatu hal tertentu dan berdasarkan kausa yang halal merupakan syarat obyektif sehingga apabila tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut batal demi hukum. Perjanjian jual beli diantara PT. GCC dan konsumen sebelum Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2682K/PDT/2019 dikeluarkan, tidak memenuhi syarat sah berdasar kausa yang halal sebab PT. GCC mendirikan perumahan tanpa Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) yang mana bertentangan dengan peraturan perundang-undangan sehingga tidak memenuhi syarat obyektif sehingga perjanjian tersebut batal demi hukum. Namun pasca Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2682K/PDT/2019, perjanjian tersebut bukan hanya tidak memenuhi syarat obyektif saja, melainkan juga tidak memenuhi syarat subyektif. Sebagaimana dari fakta persidangan ditemukan fakta bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) didapatkan secara melawan hukum sehingga tidak memenuhi syarat sah kesepakatan yakni mengandung cacat kehendak penipuan.

Berdasarkan Pasal 1452 BW, perjanjian yang batal akibat adanya paksaan, kekhilafan dan penipuan akan mengakibatkan orang dan barang yang bersangkutan pulih seperti dalam keadaan sebelum perikatan dibuat. Pengertian keadaan sebelum perikatan dibuat disini adalah bahwa segala apa yang telah diberikan atau dibayarkan kepada orang-orang sebagai akibat perikatan hanya dapat dituntut kembali apabila barangnya masih

berada ditangan orang tersebut atau ternyata telah mendapat manfaat dari apa yang telah diberikan atau dibayarkan atau bahwa apa yang dinikmati telah dipakai atau berguna bagi kepentingannya.³⁰ Apabila barang tersebut sudah berkurang nilainya, maka nilai tersebutlah yang diperhitungkan untuk dikembalikan.³¹ Tuntutan pembatalan perjanjian tersebut berlaku paling lambat 5 (lima) tahun setelah pihak yang merasa dipaksa, khilaf atau tertipu mengetahui adanya keadaan tersebut. Kemudian berdasarkan Pasal 1456 diatur apabila sudah melewati tenggang waktu, pihak yang merasa dipaksa, khilaf atau tertipu dianggap secara tegas atau diam-diam menyetujui adanya kesepakatan diantara mereka dan tidak bisa lagi menuntut adanya pembatalan perjanjian. Sehingga dapat disimpulkan bahwa perjanjian jual beli diantara PT. GCC dan Perumahan Green Citayam City yang didasari adanya unsur penipuan berdasarkan Pasal 1452 KUHP, maka dianggap tidak pernah ada atau tidak pernah terjadi dari awal serta konsumen Perumahan Green Citayam City memiliki hak untuk mendapatkan pemulihan seperti keadaan semula sebelum perjanjian dilakukan selama tenggang waktu belum berakhir. Apabila dicermati secara jeli, doktrin ini mengajarkan kepada kita bahwa apabila suatu perjanjian diputuskan batal demi hukum, maka konsekuensi logisnya adalah tidak boleh ada pihak yang dirugikan.³²

Namun, disini lain mengingat adanya prinsip pembeli yang beritikad baik berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan diatur seorang pembeli dikatakan memenuhi kriteria pembeli yang beritikad baik apabila memeneuhi persyaratan sebagai berikut:³³

- a. Melakukan jual beli atas objek tanah sesuai dengan prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan dalam peraturan

³⁰ Ilham Akbar, **Akibat Hukum Cacat Kehendak Terkait Hakikat Benda Pada Perjanjian Jual Beli Batu Akik Bongkahan**, Jurnal Hukum dan Pemikiran, Volume 16, Nomor 2, 2016, hlm. 102

³¹ Pasal 1451 KUHP

³² Nindyo Pramono, **Problematisa Putusan Hakim Dalam Perkara Pembatalan Perjanjian**, Jurnal Mimbar Hukum, Volume 22, Nomor 2, Yogyakarta, 2010, hlm. 232

³³ FX Sumarja, **Beberapa Aspek Jual Beli Tanah Beritikad Baik**, Jurnal LPPM Unila, Bandar Lampung, 2019, hlm. 5

perundang-undangan, meliputi pembelian tanah melalui pelelangan umum, pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, atau pembelian dengan harga yang layak; dan

- b. Melakukan jual beli secara hati-hati dengan melakukan penelusuran lebih lanjut terkait objek tanah yang diperjanjikan, misalnya penjual merupakan orang yang benar-benar berhak atas tanah yang menjadi objek jual beli, objek yang diperjualbelikan tidak dalam status penyitaan, objek yang diperjualbelikan dalam status jaminan/hak tanggungan, serta apabila tanah tersebut telah bersertifikat maka dapat memperoleh keterangan oleh BPN terkait riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.

Kedua persyaratan tersebut bersifat kumulatif, sehingga keduanya harus dilaksanakan. Namun, apabila diteliti lebih lanjut konsumen Perumahan Green Citayam City dalam kasus terkait tidak melakukan jual beli tanah sesuai dengan prosedur sehingga tidak dapat dilindungi oleh prinsip pembeli beritikad baik. Sebagaimana jual beli rumah yang merupakan perbuatan hukum peralihan hak atas tanah diantara PT. GCC dengan konsumennya tidak dilakukan dihadapan PPAT dengan akta otentik, bukti adanya jual beli yang dilakukan diantara PT. GCC dengan konsumennya hanyalah berupa kuitansi. Kuitansi dalam perbuatan hukum jual beli hak atas tanah tidak diakui kekuatannya secara yuridis. Selain itu, konsumen dan PT. GCC sendiri juga hanya mempercayai keterangan yang diperoleh dari PT. Tjitajam dengan Direktur Zaldy Sofyan saja, sebagaimana tanah yang diakui oleh PT. Tjitajam fiktif merupakan tanah miliknya dengan bukti berupa SHGB, berdasarkan bukti di pengadilan tanah tersebut sedang berada dalam sita jaminan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Timur.

Prinsip pembeli beritikad baik juga didukung oleh sifat jual beli tanah menurut hukum adat. Berdasarkan pendapat Maria S.W. Sumardjono, sifat jual beli tanah menurut hukum adat antara lain:³⁴

- a. Tunai: penyerahan hak atas tanah oleh pemilik tanah (penjual) dilakukan bersamaan dengan pembayaran harganya oleh pihak lain (pembeli);
- b. Riil: kehendak atau niat yang diucapkan harus diikuti dengan perbuatan yang nyata menunjukkan tujuan jual beli tersebut; dan
- c. Terang: perbuatan hukum tersebut haruslah dilakukan dihadapan kepala desa sebagai tanda bahwa perbuatan itu tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku.

Jual beli diantara konsumen dengan PT. GCC dapat dikatakan telah memenuhi unsur riil sebagaimana beberapa konsumen yang telah melakukan pembayaran DP (down payment) telah mendiami rumah tersebut. Namun, perjanjian jual beli tersebut tidak dapat dikatakan memenuhi unsur terang sebagaimana tidak dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang, yakni PPAT. PT. Green Construction City (GCC) sendiri memang melakukan perjanjian jual beli dengan konsumen pada saat perumahan masih dalam tahap pembangunan yang mana hal ini juga diperbolehkan oleh perundang-undangan seiring dengan berjalannya waktu dengan diikuti adanya beberapa persyaratan yang sifatnya demi melindungi kepentingan konsumen. Sebagaimana persyaratan tersebut diatur dalam Pasal 22C PP Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Pemukiman, bahwa *developer* dalam melakukan pemasaran rumah pada saat masih dalam tahap proses pembangunan dengan persyaratan harus memiliki paling sedikit sebagai berikut:

- a. Kepastian peruntukan ruang yang dibuktikan dengan surat keterangan rencana kabupaten/kota yang sudah disetujui Pemerintah Daerah;
- b. Kepastian hak atas tanah yang dibuktikan dengan sertifikat hak atas tanah atas nama *developer* atau pemilik tanah yang

³⁴ Maria S.W. Sumardjono, **Aspek Teoretis Peralihan Hak Atas Tanah Menurut UUPA**, Majalah Mimbar Hukum, Nomor 18/X/93, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, 1993, hlm.

dikerjasamakan dengan *developer* atau dokumen hak atas tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan. Dalam hal hak atas tanah masih atas nama pemilik tanah yang dikerjasamakan dengan *developer*, *developer* harus menjamin dan menjelaskan kepastian status penguasaan tanah;

- c. Kepastian status penguasaan rumah yang diberikan oleh *developer* dengan menjamin dan menjelaskan mengenai bukti penguasaan yang akan diterbitkan dalam nama pemilik rumah yang terdiri atas status sertifikat hak milik, sertifikat hak guna bangunan, dan sertifikat hak pakai;
- d. perizinan pembangunan perumahan yang dibuktikan dengan surat PBG;
- e. jaminan atas pembangunan perumahan dari lembaga penjamin yang dibuktikan *developer* berupa surat dukungan bank atau bukan bank; dan
- f. Pengawasan terhadap persyaratan pemasaran yang dilakukan oleh perangkat daerah yang membidangi Perumahan dan Kawasan Permukiman Pemerintah Daerah kabupaten/kota atau Pemerintah Daerah provinsi khusus untuk Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

Kemudian, dalam Pasal 22I PP Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Pemukiman, bahwa *developer* dalam melakukan pemasaran rumah pada saat masih dalam tahap proses pembangunan dengan persyaratan harus memiliki paling sedikit:

- a. status kepemilikan tanah;
- b. hal yang diperjanjikan;
- c. PBG;
- d. ketersediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum; dan
- e. keterbangan paling sedikit 20% (dua puluh persen).

Ditinjau dari PPJB diantara PT. GCC dengan konsumen, persyaratan terkait kepastian status kepemilikan tanah yang juga dapat dibuktikan dengan sertifikat atas nama pemilik tanah yang dikerjasamakan dengan *developer*, yang mana dalam hal ini sertifikat tersebut atas nama PT. Tjitajam dengan Direktur Zaldy Sofyan, persyaratan tersebut telah

terpenuhi sebelum Putusan MA RI Nomor 2682K/PDT/2019 keluar, sebagaimana sertifikat tersebut dalam putusan terkait akhirnya diperintahkan untuk dilakukan pembatalan.

Kemudian, terkait persyaratan adanya jaminan atas pembangunan perumahan sebagaimana diatur dalam Pasal 22C PP Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Pemukiman yang dibuktikan *developer* dengan surat dukungan bank, dalam hal ini PT. GCC juga telah memiliki jaminan atas pembangunan perumahan dari Bank Tabungan Negara Cabang Margonda Depok, sebagaimana Bank BTN telah mencairkan dana sebesar Rp63.166.441.182,- (enam puluh tiga milyar serratus enam puluh enam juta empat ratus empat puluh satu ribu sembilan ratus delapan puluh dua rupiah) untuk pembiayaan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Namun, kemudian ditemukan fakta bahwa Bank BTN tidak memberikan fasilitas kredit dengan hak tanggungan. Padahal tanpa hak tanggungan pihak bank sebagai kreditur tidak akan mendapatkan jaminan untuk memperoleh pelunasan hutang yang diambil dari nilai (wardee) benda-benda tertentu (jaminan). Dan akhirnya, hal ini menimbulkan kecurigaan ditengah masyarakat.

Di sisi lain, PT. GCC juga tidak melengkapi persyaratan terkait kepemilikan izin, yakni diantaranya tidak memiliki Persetujuan Bangunan Gedung sebagaimana dipersyaratkan dalam Pasal 22I dan Pasal 22C PP Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Pemukiman. Sebagaimana pengaturan terkait Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) juga dijelaskan dalam PP Bangunan Gedung, yang mewajibkan bangunan sebelum didirikan wajib memenuhi sejumlah persyaratan administratif dan standar teknis, sesuai dengan fungsinya. PT. GCC sebagai pihak yang melaksanakan pembangunan, dalam memberikan kesaksian di pengadilan memberikan penjelasan bahwa PBG perumahan tersebut masih dalam tahap pengurusan, sedangkan berdasarkan Pasal 253 Ayat 4 PP Bangunan Gedung, *developer* diwajibkan untuk mengajukan dokumen rencana teknis pada pemerintah sebagai persyaratan untuk memperoleh PBG sebelum pelaksanaan konstruksi dilaksanakan. Selanjutnya, apabila terbukti melanggar Pasal 253 Ayat 4 *developer* dapat dikenai sanksi administratif sebagaimana diatur dalam Pasal 327 PP Bangunan Gedung.

B. Tanggung Jawab Pengembang Atas Perjanjian Jual Beli Rumah di Atas Tanah Bukan Miliknya

Sebagaimana diatur dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) pendaftaran tanah dilakukan demi menjamin kepastian hukum, yang mana kegiatan pendaftaran tanah tersebut meliputi:

- a. pengukuran perpetaan serta pembukuan tanah yang menghasilkan data fisik;
- b. pendaftaran hak-hak atas tanah serta peralihan hak-hak tersebut yang menghasilkan data yuridis; dan
- c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Kemudian, surat-surat tanda bukti hak tersebut akan disimpan di kantor pertanahan serta disimpan sebagai rahasia negara. Surat tanda bukti hak yang disimpan hanya dapat diubah atas permohonan pemegang hak yang sah dan tercantum namanya dalam data yuridis. Sehingga, pihak lain yang tidak berhak tidak dapat mendapatkan hak atas tanah yang telah tercatat atas nama pihak lain yang telah sah dalam kantor pertanahan. Kantor pertanahan baru akan melakukan penerbitan sertifikat baru diatas sertifikat yang sudah ada apabila terbukti bahwa sertifikat tersebut rusak, hilang, atau musnah karena suatu sebab. Berdasarkan Pasal 138 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, penerbitan sertifikat pengganti karena hilang harus didasarkan atas pernyataan dari pemegang hak mengenai hilangnya sertifikat tersebut yang dibuat dibawah sumpah.

Dari ketentuan diatas telah dijelaskan bahwa yang berhak menyatakan hilangnya sertifikat ialah pihak yang betul-betul berhak yaitu pihak yang namanya tercantum dalam data yuridis. Permohonan penerbitan sertifikat atas nama PT. Tjitajam dengan Direktur Zaldy Sofyan dengan dasar alasan hilangnya sertifikat merupakan permohonan sertifikat oleh pihak yang tidak berhak, mengingat walaupun SHGB tersebut tercatat atas nama PT. Tjitajam, namun PT. Tjitajam yang tercatat dalam SHGB tersebut merupakan PT.

Tjitajam dengan Direktur Rotendi. Selain itu, berdasarkan fakta yang ditemukan dalam pengadilan, tanah yang di atasnya telah dibangun Perumahan Green Citayam City sedang diletakkan sita jaminan, dengan kata lain tanah tersebut bersertifikat atau tidak hilang. Fakta yang ditemukan pasca Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2682K/PDT/2019 yang memutuskan bahwa tanah yang di atasnya dibangun Perumahan Green Citayam City bukanlah milik PT.

Tjitajam sebagai pihak yang memberi amanat, sebagaimana tindakan tersebut bertentangan dengan asas nemo plus iuris. Asas nemo plus iuris memiliki definisi bahwa seseorang hanya dapat berbuat sebatas dari apa yang dimiliki, tidak boleh melebihi dari apa yang dimiliki. Adanya pemindahan hak karena adanya jual beli yang kemudian ditemukan fakta bahwa tanah tersebut merupakan milik orang lain tentu bertentangan dengan asas nemo plus iuris.

Untuk menganalisis tanggung jawab yang harus dilakukan baik oleh PT. Tjitajam fiktif dan/atau PT. GCC pertama-tama, Berdasarkan pendapat Munir Fuady, terdapat 3 (tiga) macam perbuatan melawan hukum yang diatur dalam KUHPer sebagai berikut:³⁵

- a. Perbuatan melawan hukum karena kesengajaan;
- b. Perbuatan melawan hukum tanpa kesalahan (tanpa unsur kesengajaan atau kelalaian);
- c. Perbuatan melawan hukum karena kelalaian.

Dari ketiga macam perbuatan tersebut, kemudian timbul prinsip pertanggungjawaban meliputi prinsip tanggung jawab dengan unsur kesalahan dalam Pasal 1365 KUHPer, prinsip tanggung jawab dengan unsur kesalahan khususnya kelalaian dalam Pasal 1366 KUHPer, prinsip tanggung jawab mutlak (tanpa kesalahan) dalam Pasal 1367 KUHPer. Prinsip tanggung jawab berdasarkan Pasal 1365 KUHPer dan Pasal 1366 KUHPer merupakan prinsip berdasarkan adanya unsur kesalahan sebagaimana kedua Pasal tersebut berbunyi sebagai berikut:

"Pasal 1365

Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.

³⁵ Munir Fuady, **Perbuatan Melawan Hukum**, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, hlm. 3

Pasal 1366

Setiap orang bertanggung jawab, bukan hanya atas kerugian yang disebabkan perbuatan-perbuatan, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan kelalaian atau kesembroannya.”

Sedangkan, dalam Pasal 1367 KUHP diatur terkait prinsip pertanggungjawaban mutlak (*strict liability*) atau *liability without fault*. Prinsip ini memandang adanya tanggung jawab tanpa keharusan untuk membuktikan adanya kesalahan, dengan perkataan lain ‘kesalahan’ merupakan suatu yang tidak relevan untuk dipermasalahkan apakah pada kenyataannya ada atau tidak.³⁶ Sebagaimana dalam Pasal 1367 KUHP diatur sebagai berikut:

“Pasal 1367

Seseorang tidak hanya bertanggung jawab, atas kerugian yang disebabkan perbuatannya sendiri, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan perbuatan-perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya atau disebabkan barang-barang yang berada di bawah pengawasannya.”

Sehingga dari ketiga pasal diatas dapat disimpulkan bahwa, seseorang yang melakukan perbuatan melawan hukum dan perbuatan tersebut menimbulkan kerugian bagi orang lain, maka Ia berkewajiban untuk mengganti kerugian yang dibuatnya baik yang disengaja maupun tidak. Selain itu, seseorang juga tidak hanya berkewajiban untuk bertanggungjawab atas perbuatannya, tetapi juga atas perbuatan yang dilakukan oleh orang atau barang yang berada di bawah pengawasannya. Namun, tanggung jawab atas orang yang berada di bawah pengawasannya dapat berakhir apabila Ia dapat membuktikan bahwa Ia tidak dapat mencegah terjadinya perbuatan tersebut.

Prinsip yang digunakan dalam kasus ini yakni prinsip tanggung jawab berdasarkan kesalahan (*liability based on fault*) yang menyatakan bahwa seseorang baru dapat diminta pertanggungjawabannya secara hukum jika ada unsur kesalahan yang dilakukannya.³⁷ Sehingga dalam hal ini, untuk mengetahui ada tau tidaknya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh PT. GCC maka dianalisis lebih lanjut sebagaimana dalam Pasal 1365 KUHP sebagai berikut:

³⁶ E. Saefullah Wiradipradja, **Tanggung Jawab Pengangkut Dalam Hukum Pengangkutan Udara Internasional dan Nasional**, Penerbit Liberty, Yogyakarta, 1989, hlm. 86

³⁷ Purwahid Patrick, **Dasar-Dasar Hukum Perikatan (Perikatan yang Lahir dari Perjanjian dan Undang-Undang)**, Mandar Maju, Bandung, 2004, hlm. 11

- a. Adanya suatu perbuatan;
- b. Perbuatan tersebut melawan hukum;
- c. Adanya kesalahan;
- d. Adanya kerugian; dan
- e. Adanya hubungan kausalitas antara perbuatan dengan kerugian.

Unsur perbuatan melawan hukum yang pertama ialah adanya suatu perbuatan, dalam hal ini PT. Green Construction City selaku *developer* melakukan perbuatan meliputi pembangunan, pemasaran, dan penjualan unit rumah di Perumahan Green Construction City atas amanat PT. Tjitajam dengan Direktur Zaldy Sofyan sebagai pihak yang mengaku sebagai orang yang berhak atas tanah tersebut. Kemudian, unsur yang kedua ialah adanya perbuatan melawan hukum, dalam hal ini *developer* melakukan pembangunan tanpa adanya Persetujuan Bangunan Gedung (PBG). Selain itu, pasca Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2682K/PDT/2019 telah ditemukan fakta yang baru diketahui baik oleh *developer* sendiri maupun konsumen, bahwa tanah tersebut bukanlah milik badan hukum yang mengamanatkan untuk melakukan pembangunan. Sebagaimana kedua perbuatan melawan hukum tersebut diuraikan lebih lanjut meliputi:

- a. Perbuatan tersebut melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku

Sebagaimana diatur dalam Pasal 22C PP Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Pemukiman, bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif meliputi, status hak atas tanah, status kepemilikan bangunan gedung, dan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG). Dalam kasus terkait, sebelum Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2682K/PDT/2019 keluar, PT. GCC berdasarkan keyakinan dan pengetahuan yang diketahui telah memenuhi persyaratan status hak atas tanah dan status kepemilikan bangunan gedung. Namun, PT. GCC tidak memiliki Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) sebagaimana hal ini diwajibkan untuk dimiliki saat proses pembangunan, pemasaran, dan penjualan bangunan gedung dilakukan.

Selain itu, perbuatan PT. GCC juga bertentangan dengan Pasal 253 Ayat 4 PP Bangunan Gedung, yang mewajibkan *developer* untuk mengajukan dokumen rencana teknis pada pemerintah sebagai persyaratan untuk memperoleh PBG sebelum pelaksanaan konstruksi dilaksanakan. Hal ini juga sejalan dengan Pasal 22C Ayat 6 dan Pasal 22D Ayat 1 PP Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Pemukiman yang mewajibkan kelengkapan perizinan pembangunan perumahan yang melakukan pemasaran perumahan dan mewajibkan mencantumkan nomor dan tanggal penerbitan PBG dalam informasi pemasaran yang disampaikan pada masyarakat serta Pasal 42 Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Pemukiman yang mewajibkan adanya kepastian status kepemilikan tanah dan kepemilikan izin mendirikan bangunan induk pada saat perjanjian pendahuluan jual beli dilakukan.

Kemudian, meskipun PT. GCC baru mengetahui pasca Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2682K/PDT/2019 yang memutuskan bahwa PT. Tjitajam dengan Direktur Zaldy Sofyan tidak memiliki hak atas tanah Perumahan Green Construction City, namun perbuatan hukum yang dilakukan oleh PT. GCC meliputi pembangunan, pemasaran, dan penjualan unit diatas tanah yang bukan haknya tetap bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan, diantaranya Pasal 12 Perda Bogor tentang Bangunan Gedung yang mewajibkan setiap bangunan gedung didirikan pada tanah yang berstatus kepemilikan jelas, baik milik sendiri maupun milik pihak lain. Apabila bangunan gedung didirikan diatas tanah milik orang lain, maka pembangunan harus didirikan dengan persetujuan pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dalam bentuk perjanjian tertulis. Sedangkan, PT. Tjitajam dengan Direktur Rotendi sebagai pemegang hak yang sah atas tanah tersebut diketahui tidak pernah memberikan persetujuan apapun terkait adanya pembangunan tersebut.

b. Melanggar hak subjektif orang lain

Adanya Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2682K/PDT/2019 untuk meninggalkan, mengosongkan, dan menghentikan seluruh aktivitas pengelolaan dalam bentuk apapun di atas tanah objek

sengketa yaitu tanah yang diatasnya berdiri Perumahan Green Citayam tentu bertentangan dengan hak yang seharusnya diterima konsumen yaitu hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam menggunakan rumah yang telah dibeli olehnya. Sebagaimana pasca dikeluarkannya putusan tersebut, konsumen PT. GCC mengalami keresahan karena rumahnya terancam digusur.

c. Bertentangan dengan kewajiban hukum PT. GCC

Dalam hal ini kewajiban hukum yang dilanggar oleh PT. GCC adalah terkait kelengkapan persyaratan Peraturan Bangunan Gedung (PBG) sebagaimana diatur dalam Pasal 253 Ayat 4 PP Bangunan Gedung, Pasal 22C Ayat 6 dan Pasal 22D Ayat 1 PP Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Pemukiman, dan Pasal 42 Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Pemukiman. Kemudian, tindakan PT. GCC yang diketahui pasca Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2682K/PDT/2019 ternyata mendirikan perumahan diatas tanah yang bukan haknya bertentangan dengan Pasal 12 Perda Bogor tentang Bangunan Gedung.

d. Bertentangan dengan kesusilaan atau kepatutan

Berdasarkan pendapat Shidarta, suatu perbuatan dapat dikatakan bertentangan dengan kesusilaan dan kepatutan apabila perbuatan tersebut sangat merugikan orang lain tanpa kepentingan yang layak. Dalam kasus terkait, PT. GCC sebagai *developer* perumahan tidak memiliki PBG, yang mana Persetujuan Bangunan Gedung sendiri, juga memiliki manfaat dan kegunaan baik bagi pengembang ataupun pembeli unit rumah yakni untuk mewujudkan suatu bangunan gedung yang memenuhi segala persyaratan baik administratif maupun teknis sesuai dengan fungsi dan peruntukannya agar tercipta suatu bangunan yang tertib dan sesuai dengan rencana tata kota, menjamin kepastian hukum suatu bangunan agar memberikan perlindungan hukum baik bagi pengembang maupun pembeli serta menjamin keandalan bangunan untuk memberikan keamanan dan kenyamanan baik bagi pihak pengembang maupun pembeli. Dengan tidak dimilikinya PBG oleh PT. GCC, tentu berbagai jaminan dengan adanya PBG tidak akan didapatkan. Selain itu, walaupun disini PT. GCC juga termasuk pihak yang juga dirugikan karena baru mengetahui fakta

bahwa PT. Tjitajam dengan Direktur Zaldy Sofyan bukanlah pemegang hak yang sah atas tanah Perumahan Green Citayam City namun hal ini tetap bertentangan dengan persyaratan adanya jaminan atas status kepemilikan hak yang akhirnya kerugian tersebut juga berimbas pada konsumen Perumahan Green Citayam City.

Selanjutnya, unsur perbuatan melawan hukum yang ketiga ialah terkait adanya kesalahan, dalam hal ini *developer* Perumahan Green Citayam City tidak memenuhi persyaratan sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan diantaranya:

- a. Pasal 1491 KUHPer yang mewajibkan penjual, dalam hal ini *developer*, untuk dapat menjamin penguasaan barang yang dijual secara aman dan tenteram dan tiadanya cacat yang tersembunyi pada barang tersebut;
- b. Pasal 4 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang mengatur terkait hak-hak konsumen;
- c. Pasal 42 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman yang mewajibkan adanya kepastian status kepemilikan tanah dan kepemilikan izin mendirikan bangunan induk pada saat perjanjian pendahuluan jual beli dilakukan;
- d. Pasal 7 Ayat 1, Pasal 7 Ayat 2, dan Pasal 35 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung yang mengatur terkait status pemilikan tanah pembangunan bangunan gedung;
- e. Pasal 22C Ayat 6 dan Pasal 22D Ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman yang mengatur terkait persyaratan yang harus dipenuhi sebelum *developer* melakukan pemasaran pada saat masih dalam proses pembangunan;
- f. Pasal 253 Ayat 4 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung terkait kewajiban untuk mengajukan dokumen rencana teknis sebagai persyaratan untuk memperoleh PBG sebelum pelaksanaan konstruksi dilaksanakan; dan

g. Pasal 12 Peraturan Daerah Kabupaten Bogor Nomor 12 Tahun 2009 tentang Bangunan Gedung yang mengatur terkait status kepemilikan tanah.

Kemudian, unsur yang keempat yakni adanya kerugian, kerugian yang dialami oleh konsumen Perumahan Green Citayam City yakni pasca Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2682K/PD/2019 dikeluarkan. Sebagaimana dalam putusan tersebut hakim memerintahkan segala hal diatas tanah milik PT. Tjitajam dengan Direktur Rotendi untuk meninggalkan, mengosongkan, dan menghentikan seluruh aktivitas pengelolaan dalam bentuk apapun di atas tanah objek sengketa. Dalam hal ini memang PT. GCC sebagai pihak yang diamanatkan untuk melakukan pembangunan perumahan oleh PT. Tjitajam dengan Direktur Zaldy Sofyan yang ternyata tidak terdaftar dalam Kemenkumham juga ikut mengalami kerugian, karena juga baru mengetahui adanya fakta tersebut setelah putusan terkait dikeluarkan. Namun, adanya kerugian konsumen PT. GCC yang harus meninggalkan tempat tinggalnya sebab rumahnya harus dieksekusi tentu juga tetap menjadi tanggung jawab PT. GCC. Selain itu, PT. GCC juga belum melakukan permohonan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang mana dalam Undang-Undang Bangunan Gedung, gedung yang belum memenuhi persyaratan terkait perizinan dapat dikenai sanksi hingga pemberhentian pembangunan.

Unsur yang terakhir yakni adanya hubungan kausalitas antara perbuatan dan kerugian yang mana hal tersebut ditunjukkan dengan adanya suatu hubungan sebab akibat antara perbuatan yang dilakukan oleh PT. GCC dengan akibat yang ditimbulkannya yaitu perintah hakim untuk meninggalkan, mengosongkan, dan menghentikan seluruh aktivitas pengelolaan dalam bentuk apapun di atas tanah Perumahan Green Citayam City. Berdasarkan uraian dan penjelasan diatas maka dapat disimpulkan bahwa perbuatan *developer* Perumahan Green Citayam City telah memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum dalam ketentuan Pasal 1365 dan Pasal 1366 KUHPer serta dapat dikatakan memenuhi unsur prinsip *liability based on fault*. Sebagaimana diatur berdasarkan Pasal 1365 KUHPer sendiri, suatu perbuatan melawan hukum memberikan kewajiban untuk mengganti kerugian yang mana

didalamnya memberikan kemungkinan beberapa jenis penuntutan bagi pihak yang dirugikan, antara lain:³⁸

- a. ganti kerugian atas kerugian dalam bentuk uang;
- b. ganti kerugian dalam bentuk *natura* atau pengembalian keadaan pada keadaan semula;
- c. pernyataan bahwa perbuatan yang dilakukan adalah bersifat melawan hukum;
- d. larangan untuk melakukan suatu perbuatan;
- e. meniadakan sesuatu yang diadakan secara melawan hukum;
- f. pengumuman daripada keputusan atau dari sesuatu yang telah diperbaiki.

Pembayaran sebagai ganti kerugian tidak selalu harus berbentuk uang, Hoge Raad dalam keputusannya tanggal 24 Mei 1918 telah memberi pertimbangan bahwa pengembalian pada keadaan semula merupakan pembayaran ganti kerugian yang paling tepat.³⁹ Sebagaimana dalam Pasal 45 Undang-Undang Perlindungan Konsumen, setiap konsumen yang dirugikan dapat menggugat pelaku usaha baik melalui lembaga yang bertugas menyelesaikan sengketa antara konsumen dan pelaku usaha atau peradilan, dan penyelesaian sengketa di luar pengadilan tidak menghilangkan tanggung jawab pidana bagi pelaku usaha yang menyebabkan kerugian. Kemudian, terkait kelengkapan syarat status pemilikan hak, berdasarkan Pasal 45 Undang-Undang Bangunan Gedung dan Pasal 108 Peraturan Daerah Kabupaten Bogor Nomor 12 Tahun 2009 tentang Bangunan Gedung dapat dikenai sanksi administratif dan/atau sanksi pidana meliputi peringatan tertulis, pembatasan kegiatan pembangunan, penghentian sementara atau penghentian tetap pada pengelolaan perumahan, penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan, pembekuan izin mendirikan bangunan, pencabutan izin mendirikan bangunan, pembekuan sertifikat laik

³⁸ M. A. Moegni Djojodirdjo, **Perbuatan Melawan Hukum**, Pradnya Paramita Jakarta, 1976, Jakarta, hlm. 102

³⁹ Rivo Krisna Winastri, **Tinjauan Normatif Terhadap Ganti Rugi Dalam Perkara Perbuatan Melawan Hukum yang Menimbulkan Kerugian Immateriil (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Istimewa Jakarta No. 568/1968.G)**, Diponegoro *Law Journal*, Volume, Nomor 2, Semarang, 2017, hlm. 2

fungsi bangunan gedung, pencabutan sertifikat laik fungsi bangunan gedung, atau perintah pembongkaran bangunan gedung.

Selain itu, mengingat bahwa PT. GCC juga tidak memiliki Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) sebagaimana dapat dipastikan bahwa ia tidak melakukan perencanaan dan perancangan rumah sebagaimana diatur dalam perundang-undangan maka berdasarkan Pasal 129 Ayat 1 PP Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Pemukiman dapat dikenai sanksi administratif meliputi peringatan tertulis, pembatasan kegiatan usaha, pembekuan perizinan berusaha, dan denda administratif. Kemudian dalam Pasal 129 Ayat 3 PP Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Pemukiman, diatur terkait tata cara pengenaan sanksi administratif bagi badan hukum sebagai berikut:

- a. Badan Hukum sebagai pelaku pembangunan yang mengabaikan peringatan tertulis paling banyak 2 (dua) kali dengan jangka waktu paling lama 5 (lima) hari kerja dikenai sanksi administratif berupa pembatasan kegiatan berusaha;
- b. Badan Hukum sebagai pelaku pembangunan yang mengabaikan pembatasan kegiatan berusaha sebagaimana dimaksud dalam huruf a dikenai sanksi administratif berupa pembekuan Perizinan Berusaha paling lama 6 (enam) bulan; dan
- c. Badan Hukum sebagai pelaku pembangunan yang mengabaikan pembekuan Perizinan Berusaha sebagaimana dimaksud dalam huruf b dikenai sanksi administratif berupa denda administratif paling Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan paling banyak Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah).

Dalam Pasal 129 Undang-Undang Kawasan Perumahan dan Kawasan Pemukiman, juga menyatakan bahwa dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, setiap orang berhak:

- a. menempati, menikmati, dan/atau memiliki/memperoleh rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur;⁴⁰

⁴⁰ Dwi Novi Yandri, **Tanggung Jawab Hukum Pengembang Perumahan Akibat Terjadinya Wanprestasi Dari Perjanjian Kepemilikan Rumah Ditinjau Dari Undang Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman**, Artikel Ilmiah Hasil Penelitian Mahasiswa, Jember, 2013, hlm. 3

- b. melakukan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman;
- c. memperoleh informasi yang berkaitan dengan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
- d. memperoleh manfaat dari penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
- e. memperoleh penggantian yang layak atas kerugian yang dialami secara langsung sebagai akibat penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman; dan
- f. mengajukan gugatan perwakilan ke pengadilan terhadap penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang merugikan masyarakat.

Sehingga berdasarkan pasal terkait konsumen PT. GCC tentu berhak untuk memperoleh penggantian yang layak atas kerugian yang dialami, kemudian dalam Pasal 147 Undang-Undang Kawasan Perumahan dan Kawasan Pemukiman diatur bahwa penyelesaian sengketa di bidang perumahan terlebih dahulu diupayakan berdasarkan musyawarah untuk mufakat. Apabila penyelesaian melalui musyawarah tidak berhasil maka pihak yang dirugikan dapat menggugat melalui pengadilan yang berada di lingkungan pengadilan umum atau di luar pengadilan berdasarkan pilihan sukarela para pihak yang bersengketa melalui alternatif penyelesaian sengketa, yakni arbitrase, konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, dan/atau penilaian ahli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Kemudian, dalam Pasal 134 Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Pemukiman juga diatur terkait larangan untuk menyelenggarakan pembangunan perumahan, yang tidak membangun perumahan sesuai dengan kriteria, persyaratan, spesifikasi, sarana, prasana, dan utilitas umum yang diperjanjikan. Bagi setiap orang yang melakukan perbuatan yang dilarang oleh Pasal 134 Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, selain dapat dikenai sanksi administrasi juga dapat dijatuhi sanksi pidana sebagaimana diatur dalam Pasal 151 Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Pemukiman dengan denda paling banyak Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah), dan dapat dijatuhi pidana tambahan

berupa membangun kembali perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan.⁴¹

Namun, mengingat dalam hal ini belum diketahui secara pasti perjanjian apa yang mendasari perjanjian diantara PT. Tjitajam fiktif dan PT. GCC, serta dalam hal ini PT. GCC juga merupakan pihak yang dirugikan sebagaimana Ia juga tidak mengetahui terkait asal muasal kepemilikan SHGB oleh PT. Tjitajam fiktif, menimbulkan suatu pernyataan apakah disini hanya PT. GCC yang harus bertanggungjawab atas kerugian yang dialami konsumen Perumahan Green Citayam City. Apabila perjanjian diantara PT. Tjitajam fiktif dan PT. GCC berdasar atas perjanjian kerjasama, yakni PT. Tjitajam fiktif sebagai pemilik tanah dan PT. GCC sebagai developer, maka PT. Tjitajam fiktif juga ikut serta bertanggungjawab sebagaimana PT. Tjitajam fiktif juga merupakan pihak yang ikut serta dalam perjanjian.

Selanjutnya apabila perjanjian tersebut berdasar perjanjian jual beli maka ditinjau dari KUHP, dalam Pasal 1491 KUHP diatur bahwa penjual, dalam hal ini developer, diwajibkan untuk dapat menjamin dua hal sebagai berikut:

- a. Penguasaan barang yang dijual secara aman dan tenteram; dan
- b. Tiadanya cacat yang tersembunyi pada barang tersebut, atau yang sedemikian rupa sehingga menimbulkan alasan untuk pembatalan pembelian.

Adanya putusan hakim yang memerintahkan untuk menghentikan seluruh aktivitas pengelolaan dalam bentuk apapun di atas tanah objek sengketa, Perumahan Green Citayam City, serta meninggalkan dan mengosongkan tanah tersebut tentu bertentangan dengan prinsip penguasaan barang yang dijual secara aman dan tenteram. Kemudian terkait adanya unsur cacat tersembunyi, sebagaimana cacat tersembunyi ialah cacat yang mengakibatkan kegunaan barang tidak sesuai lagi dengan tujuan pemakaian yang semestinya. Selain itu, cacat tersebut juga tidak mudah diketahui sebelum ada penelusuran atau diteliti lebih lanjut. Namun, apabila cacat tersebut sesungguhnya dapat ditemukan sebelumnya, maka barang tersebut tidak dapat digolongkan sebagai cacat tersembunyi, tetapi tergolong dalam cacat yang kelihatan.

⁴¹ Hizkia Rumokoy, **Penyelesaian Sengketa Dalam Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman Di Indonesia**, Jurnal Lex Crimen, Volume 8, Nomor 15, Medan, 2019, hlm. 9

Dalam Pasal 1504 KUHPer dijelaskan bahwa penjual harus bertanggungjawab atas cacat tersembunyi dalam barang yang dijualnya, dalam hal ini rumah, namun apabila cacat yang dimaksud merupakan cacat yang kelihatan, maka penjual tidak wajib memberikan pertanggungjawaban sebagaimana pengecualian ini diatur dalam Pasal 1505 KUHPer. Dalam Pasal 1507 KUHPer ditentukan, pembeli dapat melakukan penuntutan pengembalian sesuai dengan harga pembelian beserta mengembalikan barang atau tetap menyimpan barang tersebut serta menuntut pengembalian uang sebagian dari harga pembelian.

Dalam hal ini, PT. GCC memang mempunyai SHGB atas nama PT. Tjitajam yang oleh Hakim dinyatakan tidak sah, namun Pasca Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2682K/PDT/2019, SHGB tersebut dinyatakan tidak berlaku. Surat Hak Guna Bangunan (SHGB) yang pada awalnya diakui milik PT. Tjitajam dengan Direktur Zaldy Sofyan oleh hakim dinyatakan didapatkan secara melawan hukum. Sehingga, penjualan rumah oleh PT. GCC sebagaimana sebelum dikeluarkan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2682K/PDT/2019 dinyatakan sah dan terytata sesudah Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2682K/PDT/2019 PT. Tjitajam dengan Direktur Zaldy Sofyan diketahui telah menyembunyikan fakta bahwa tanah tersebut bukan miliknya, maka objek jual beli tersebut dapat dikatakan mengandung cacat tersembunyi. Oleh karena itu, pembeli dapat melakukan penuntutan pengembalian seperti sebagaimana diatur dalam Pasal 1507 KUHPer.

Berikutnya, dintinjau dari Pasal 4 Undang-Undang Perlindungan Konsumen, konsumen memiliki hak diantaranya untuk mendapatkan kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa, mendapatkan informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai konsidi dan barang, didengar pendapat dan keluhannya atas barang yang digunakan, dan mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya. Selain itu, konsumen juga mempunyai hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut. Disisi lain, pelaku usaha sebagaimana diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Perlindungan Konsumen juga

mempunyai hak untuk melakukan pembelaan diri sepatutnya dalam penyelesaian hukum sengketa konsumen.

Mendukung pernyataan hak konsumen untuk mendapatkan ganti rugi, dalam Pasal 19 Undang-Undang Perlindungan Konsumen juga dicantumkan bahwa pelaku usaha bertanggungjawab atas kerugian konsumen yang disebabkan dari barang yang dijual oleh pelaku usaha. Ganti rugi tersebut dapat berupa pengembalian uang atau penggantian barang yang sejenis atau setara nilainya yang dilaksanakan dalam tenggang waktu 7 (tujuh) hari setelah tanggal transaksi. Pemberian ganti rugi lebih dari 7 (tujuh) hari dapat dilakukan melalui tuntutan pidana berdasarkan pembuktian lebih lanjut mengenai adanya unsur kesalahan. Akan tetapi, pemberian ganti rugi tidak berlaku selama pelaku usaha dapat membuktikan bahwa kesalahan yang dimaksud merupakan kesalahan yang dibuat oleh konsumen. Dalam kasus PT. GCC, PT. GCC dapat dikatakan melakukan kesalahan yang membawa kerugian bagi konsumen diantaranya mendirikan bangunan diatas tanah yang diketahui pasca Putusan Mahkamah RI Nomor 2682K/PDT/2019 ternyata bukanlah milik badan hukum yang mengamanatkan kepadanya melainkan milik PT. Tjitajam dengan Direktur Rotendi, dan juga tidak memiliki Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) sebagaimana hal ini bertentangan dengan Pasal 42 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, Pasal 7 Ayat 1, Pasal 7 Ayat 2, dan Pasal 35 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, Pasal 22C Ayat 6 dan Pasal 22D Ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman, Pasal 253 Ayat 4 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung dan Pasal 12 Peraturan Daerah Kabupaten Bogor Nomor 12 Tahun 2009 tentang Bangunan Gedung.

Dalam Pasal 45 Ayat 2 Undang-Undang Perlindungan Konsumen dijelaskan bahwa penyelesaian sengketa dapat dilakukan baik melalui pengadilan maupun diluar pengadilan berdasarkan pilihan sukarela para pihak, yang dalam kasus ini diantara *developer* dengan konsumen. Penyelesaian sengketa diluar pengadilan diselenggarakan sebagai upaya untuk mencapai kesepakatan terkait bentuk dan besarnya ganti rugi dan/atau terkait tindakan tertentu untuk

menjamin tidak akan terjadi kembali kerugian yang diderita oleh konsumen.⁴²

Namun, penyelesaian sengketa diluar pengadilan ini tidak menghapus tanggung jawab pidana yang harus ditanggung oleh pihak yang merugikan.

Apabila para pihak telah memilih upaya penyelesaian sengketa diluar pengadilan dan kemudian tidak berhasil, maka gugatan melalui pengadilan baru dapat dilakukan. Penyelesaian sengketa diluar pengadilan dilakukan

melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK). Sebagaimana dalam Pasal 52 Undang-Undang Perlindungan Kosumen, diatur terkait tugas dan wewenang badan penyelesaian sengketa konsumen sebagai berikut:

“Tugas dan wewenang badan penyelesaian sengketa konsumen meliputi:

- a. melaksanakan penanganan dan penyelesaian sengketa konsumen dengan cara melalui mediasi atau arbitrase atau konsiliasi;
- b. memberikan konsultasi perlindungan konsumen;
- c. melakukan pengawasan terhadap pencantuman klausula baku;
- d. ketentuan dalam Undang-undang ini;
- e. menerima pengaduan baik tertulis maupun tidak tertulis, dari konsumen tentang terjadinya pelanggaran terhadap perlindungan konsumen;
- f. melakukan penelitian dan pemeriksaan sengketa perlindungan konsumen;
- g. memanggil pelaku usaha yang diduga telah melakukan pelanggaran terhadap perlindungan konsumen;
- h. memanggil dan menghadirkan saksi, saksi ahli dan/atau setiap orang yang dianggap mengetahui pelanggaran terhadap Undang-undang itu;
- i. meminta bantuan penyidik untuk menghadirkan pelaku usaha, saksi, saksi ahli, atau setiap orang sebagaimana dimaksud pada huruf g dan huruf h, yang tidak bersedia memenuhi panggilan badan penyelesaian sengketa konsumen;
- j. mendapatkan, meneliti dan/atau menilai surat, dokumen, atau alat bukti lain guna penyelidikan dan/atau pemeriksaan;
- k. memutuskan dan menetapkan ada atau tidak adanya kerugian di pihak konsumen;
- l. memberitahukan putusan kepada pelaku usaha yang melakukan pelanggaran terhadap perlindungan konsumen;
- m. menjatuhkan sanksi administratif kepada pelaku usaha yang melanggar ketentuan Undang-undang ini.”

⁴² Pasal 47 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen

Putusan Majelis BPSK bersifat final dan mengikat, namun para pihak yang tidak setuju atas putusan tersebut dapat mengajukan keberatan pada Pengadilan Negeri. Pengertian final berarti bahwa penyelesaian sengketa telah selesai dan berakhir, sedangkan mengikat berarti memaksa dan sebagai sesuatu yang harus dijalankan.⁴³ Pengaturan terkait perlindungan Konsumen diatas memperlihatkan kesungguhan pemerintah dalam melindungi hak serta kepetingan kosumen dihadapkan dengan pelaku usaha yang dalam kenyataanya lebih sering dirugikan. Selain itu, Undang-undang Perlindungan Konsumen juga dimaksudkan menjadi landasan hukum yang kuat bagi pemerintah dan lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat untuk melakukan upaya pemberdayaan konsumen melalui pembinaan dan pendidikan konsumen, mengingat faktor utama yang menjadi kelemahan konsumen adalah tingkat kesadaran konsumen akan haknya masih rendah.⁴⁴

Kemudian, apabila perjanjian tersebut berdasarkan perjanjian kerjasama maka sebagaimana diatur dalam Pasal 35 Undang-Undang Bangunan Gedung diatur bahwa pembangunan gedung dapat dilakukan baik di tanah milik sendiri maupun tanah milik pihak lain. Namun, pembangunan bangunan gedung di atas tanah milik pihak lain harus dilakukan berdasarkan perjanjian tertulis antara pemilik tanah dan pemilik bangunan gedung. Dalam perjanjian tertulis tersebut harus memuat ketentuan mengenai hak dan kewajiban setiap pihak, jangka waktu berlakunya perjanjian, dan ketentuan lain yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang. Namun, dalam hal ini tidak ditemukan perjanjian tertulis diantara PT. GCC dan PT. Tjitajam sehingga dapat disimpulkan bahwa perjanjian kerjasama diantara PT. GCC dengan PT. Tjitajam fiktif tidak memenuhi persyaratan yang diatur dalam Pasal 35 Undang-Undang Bangunan Gedung serta berdasarkan Pasal 44 Undang-Undang Bangunan Gedung dapat dikenai sanksi administratif dan/atau sanksi pidana mulai dari peringatan tertulis hingga perintah pembongkaran gedung.

⁴³ Tami Rusli, **Penyelesaian Sengketa Antara Konsumen Dan Pelaku Usaha Menurut Peraturan Perundang-Undangan**, Jurnal Keadilan Progresif, Volume 3, Nomor 1, Bandar Lampung, 2012, hlm. 90

⁴⁴ Marcelo Leonardo Tuela, **Upaya Hukum Perlindungan Konsumen Terhadap Barang Yang Diperdagangkan**, Lex Privatum, Volume II, Nomor 3, Manado, 2014, hlm. 64

Selanjutnya timbul pertanyaan, siapakah pihak yang paling bertanggungjawab dalam kerugian yang dialami oleh konsumen PT. GCC. Apabila perjanjian diantara PT. GCC dan PT. Tjitajam fiktif berdasarkan perjanjian jual beli, maka mengingat salah satu hal yang menyebabkan hapusnya perikatan jual beli yakni adanya pembayaran, maka PT. Tjitajam fiktif tidak dapat dimintai pertanggungjawaban oleh konsumen Perumahan Green Citayam City karena perikatan diantara PT. GCC dan PT. Tjitajam fiktif telah hapus. Namun, dalam hal ini PT. GCC dapat mengajukan gugatan ganti kerugian kepada PT. Tjitajam fiktif, sebagaimana objek perjanjian jual beli tersebut mengandung cacat tersembunyi. Namun, apabila perjanjian tersebut berdasarkan perjanjian kerjasama, tentu PT. Tjitajam fiktif wajib untuk ikut bertanggungjawab sebagaimana PT. Tjitajam fiktif juga merupakan pihak dalam perjanjian tersebut.

Kemudian, untuk mengetahui pihak yang paling berhak atas objek sengketa, apabila ditinjau dari Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Pendaftaran Tanah diatur bahwa apabila suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut. Dengan demikian, apabila PT. Tjitajam fiktif melakukan perjanjian jual beli dengan PT. GCC sebagaimana diatur dalam perundang-undangan serta sertifikatnya telah berusia 5 (lima) tahun atau lebih dari 5 (lima) tahun, maka PT. Tjitajam (pemilik hak asal) oleh hukum dianggap telah melepaskan haknya (*rechtsverwerking*). Namun, mengingat jarak antara pembangunan dengan pengajuan gugatan oleh PT. Tjitajam yakni 3 (tiga) tahun, maka hak milik PT. Tjitajam oleh hukum dikatakan tidak dapat diganggu gugat.

Selanjutnya, dalam hal tanggung jawab oleh Badan Pertanahan Nasional terkait penerbitan sertifikat pengganti bagi pihak yang tidak berhak, sehingga

muncul sertifikat ganda, dalam hal ini dapat diselesaikan melalui 3 (tiga) cara, yaitu:⁴⁵

- a. Penyelesaian secara langsung oleh pihak dengan musyawarah, dasar musyawarah untuk mufakat tersirat dalam pancasila sebagai dasar kehidupan bermasyarakat Indonesia dan dalam UUD 1945. Musyawarah dilakukan diluar pengadilan dengan atau tanpa mediator. Mediator biasanya dari pihak-pihak yang memiliki pengaruh misalnya Kepala Desa/Lurah, ketua adat serta pastinya Badan Pertanahan Nasional. Dalam penyelesaian sengketa pertanahan lewat musyawarah, satu syaratnya adalah bahwa sengketa tersebut bukan berupa penentuan tentang kepemilikan atas tanah yang dapat memberikan hak atau menghilangkan hak seseorang terhadap tanah sengketa, dan diantara pihak bersengketa memiliki kekerabatan yang cukup erat serta masih menganut hukum adat setempat;
- b. Melalui arbitrase dan alternatif penyelesaian sengketa Arbitrase adalah penyelesaian perkara oleh seorang atau beberapa arbiter (hakim) yang diangkat berdasarkan kesepakatan/persetujuan para pihak dan disepakati bahwa putusan yang diambil bersifat mengikat dan final. Persyaratan utama yang harus dilakukan untuk dapat mempergunakan arbitrase sebagai penyelesaian sengketa adalah adanya kesepakatan yang dibuat dalam bentuk tertulis dan disetujui oleh para pihak.⁴⁶ Jika telah tertulis suatu klausula arbitrase dalam kontrak atau suatu perjanjian arbitrase, dan pihak lain menghendaki menyelesaikan masalah hukumnya ke pengadilan, maka proses pengadilan harus ditunda sampai proses arbitrase tersebut diselesaikan dalam lembaga arbitrase. Dengan demikian, pengadilan harus dan wajib mengakui serta menghormati wewenang dan fungsi arbiter;
- c. Penyelesaian sengketa melalui badan peradilan. Sesuai dengan peraturan yang berlaku di Indonesia, pada umumnya penyelesaian sengketa pertanahan yang terkait sengketa kepemilikan diserahkan ke

⁴⁵ Satino Mulyadi, **Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah Bersertifikat Ganda**, Jurnal Yuridis, Volume 6, Nomor 1, Yogyakarta, 2019, hlm. 167

⁴⁶ Jimmy-Joses Sembiring, **Cara Menyelesaikan Sengketa Diluar Pengadilan**, Visimedia, Jakarta, 2011, hlm 58

peradilan umum, terhadap sengketa keputusan Badan Pertanahan Nasional (BPN) melalui Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN) dan sengketa menyangkut tanah wakaf diajukan ke Peradilan Agama (PA). Berdasarkan penjelasan tentang spesifikasi dari lembaga penyelesaian sengketa baik lembaga litigasi dan lembaga non litigasi, sampai saat ini jelas bahwa semua cara itu tidak dapat menyelesaikan masalah sengketa pertanahan secara tuntas dalam waktu yang singkat, malah cenderung berlarut-larut. Faktanya, proses mediasi yang dilakukan Badan Pertanahan Nasional (BPN) tidak mampu menyelesaikan sengketa pertanahan yang ada saat ini, untuk itulah mengapa Badan Pertanahan Nasional (BPN) sangat sulit untuk mewujudkan seluruh visi, misi dan program-program strategis yang diembannya.⁴⁷ Badan Pertanahan Nasional (BPN) mengalami kendala dalam mengatasi sengketa pertanahan khususnya permasalahan sertifikat ganda dikarenakan tumpang tindihnya peraturan atau regulasi yang ada.

Kemudian, bentuk tanggung jawab yang dapat dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) meliputi:⁴⁸

1. Tanggung Jawab Hukum Terkait Gugatan di Pengadilan

Pihak yang mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai bidang tanah yang sama yaitu terdapat 2 (dua) sertifikat tanah yang tumpang tindih (overlapping) sertifikat sehingga membawa ketidakpastian hukum pemegang hak atas tanah mengalami cacat hukum administrasi di dalam penerbitannya. Demikian supaya terciptanya kepastian hukum, apakah dengan pendaftaran tanah akan mendapatkan jaminan kepastian hukum.

2. Tanggung Jawab Administrasi Pembayaran Sertifikat

Keputusan Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam pemberian sertifikat atau hak atas tanah merupakan tindakan administrasi yang berkaitan langsung dengan Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) untuk mengadilinya. Asas hukum Tata Usaha Negara kepada yang

⁴⁷ Bernhard Limbong, **Hukum Agraria Nasional**, Margareta Pustaka, Jakarta, 2011, hlm. 412

⁴⁸ Angelia Ingrid Lumenta, **Tanggung Jawab Badan Peratnahan Nasional (BPN) Menurut PP Nomor 24 Tahun 1997 Terhadap Tumpang Tindih Kepemilikan Tanah**, Lex Et Societatis, Volume VI, Nomor 7, Manado, 2018, hlm. 65

bersangkutan harus diberikan kesempatan untuk mengajukan gugatan di Pengadilan. Munculnya sengketa yang dikeluarkan Keputusan Tata Usaha Negara adalah sengketa Tata Usaha Negara dengan dikeluarkan Keputusan Tata Usaha Negara selalu harus ada hubungan sebab akibat, tanpa dikeluarkan Keputusan Tata Usaha Negara, tidak mungkin sampai terjadi adanya sengketa Tata Usaha Negara. Pemilik tanah atau orang yang berkaitan dengan satu kepemilikan tanah bisa memohonkan pembatalan dan pencabutan terhadap sertifikat tanah. Pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administrasi yang diterbitkan oleh pejabat yang berwenang atas dasar pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administrasi yang diterbitkan.

Selain itu, karena Badan Pertanahan Nasional (BPN) tidak menerapkan prinsip kehati-hatian dan asas kecermatan, yakni suatu tindakan yang dilakukan oleh pejabat pemerintah wajib didasarkan oleh dokumen yang lengkap untuk mendukung legalitas penetapan dan/atau pelaksanaan keputusan dan/atau tindakan sehingga sudah dipersiapkan dengan baik serta tidak menimbulkan kerugian bagi warga masyarakat. Tindakan Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang tidak menerapkan asas kecermatan tersebut bertentangan dengan Pasal 5 PP Nomor 48 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengenaan Sanksi Administratif Kepada Pejabat Pemerintah sehingga berdasarkan Pasal 9 PP Nomor 48 Tahun 2016 dapat dikenai sanksi sebagai berikut:⁴⁹

"Sanksi Administratif ringan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf a, berupa:

- a. teguran lisan;
- b. teguran tertulis; atau
- c. penundaan kenaikan pangkat, golongan, dan/atau hak-hak jabatan."

Dengan adanya sertifikat ganda dapat menyebabkan ketidakpercayaan masyarakat terhadap kepastian hukum hak atas tanah, yakni

⁴⁹ Pasal 9 PP Nomor 48 Tahun 2016 tentang **Tata Cara Pengenaan Sanksi Administratif Kepada Pejabat Pemerintah**

ketidakpercayaan terhadap sertifikat.⁵⁰ Sebagaimana, seharusnya sertifikat hak atas tanah merupakan tanda bukti kepemilikan hak atas tanah yang kuat dan sempurna, akan tetapi adanya kekurang hati-hatian oleh BPN yang menerbitkan sertifikat ganda menyebabkan adanya ketidakpercayaan tersebut. Selain itu, adanya sertifikat ganda tersebut juga membawa kerugian bagi pihak yang dinyatakan kalah dalam persidangan, padahal pada kenyataannya tidak semuanya pihak yang kalah tersebut sebenarnya memiliki itikad buruk, namun dalam hal ini menajdi dirugikan.



⁵⁰ Tika Nurjannah, **Penyelesaian Sengketa Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah (Studi Kasus Pada Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar)**, Jurnal Tomalebbi, Makassar, 2016, hlm.142

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Baik perjanjian diantara PT. Tjitajam fiktif dengan PT. GCC maupun perjanjian diantara PT. GCC dengan konsumen, keduanya dikatakan tidak sah. Sebagaimana kedua perjanjian tersebut tidak memenuhi syarat sah perjanjian terkait kesepakatan dan berdasar kausa yang halal, sebab mengandung penipuan dan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan. Sehingga berdasarkan Pasal 1321 KUHP, perjanjian dinyatakan tidak berkekuatan hukum sehingga mengakibatkan barang dan orang yang bersangkutan dengan perjanjian pulih dalam keadaan seperti sebelum perikatan dibuat.
2. Meskipun akar permasalahan diawali dari perjanjian diantara PT. Tjitajam fiktif dengan PT. GCC, namun hal ini tidak meniadakan tanggung jawab PT. GCC terhadap konsumen. Apabila perjanjian diantara PT. Tjitajam fiktif dengan PT. GCC berdasarkan perjanjian kerjasama maka PT. Tjitajam fiktif juga ikut bertanggung jawab, namun apabila berdasarkan perjanjian jual beli maka PT. Tjitajam fiktif tidak ikut bertanggungjawab. Dalam hal ini, PT. GCC dikatakan memenuhi unsur prinsip tanggung jawab berdasarkan kesalahan (liability based on fault) sehingga harus bertanggungjawab atas kerugian yang disebabkan oleh kesalahannya serta berdasarkan Pasal 19 Undang-Undang Perlindungan Konsumen harus melakukan pengembalian uang atau penggantian barang yang sejenis atau setara nilainya. Kemudian, berdasarkan Pasal 45 Undang-Undang Bangunan Gedung dan Pasal 108 Peraturan Daerah Kabupaten Bogor Nomor 12 Tahun 2009 tentang Bangunan Gedung, PT. GCC dapat dikenai sanksi administratif dan/atau sanksi pidana meliputi peringatan tertulis hingga perintah pembongkaran bangunan gedung, serta berdasarkan Pasal 129 Ayat 1 PP Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Pemukiman dapat dikenai sanksi administratif meliputi peringatan tertulis, pembatasan kegiatan usaha, pembekuan perizinan berusaha, dan denda administratif.

B. Saran

1. Bagi *Developer*

Dalam melakukan perjanjian jual beli dengan konsumen, sebaiknya pengembang (*developer*) tidak hanya berfokus untuk menjual seluruh unit serta mencari keuntungan tanpa memikirkan kelengkapan persyaratan dan hak-hak konsumen sebagaimana diatur dalam perundang-undangan sehingga tidak berujung merugikan para konsumen yang telah menaruh kepercayaannya kepada pengembang (*developer*).

2. Bagi Konsumen

Sebelum melakukan perjanjian jual beli rumah, konsumen sebaiknya melakukan jual beli sesuai dengan prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan, diantaranya dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Selain itu, konsumen juga harus melakukan jual beli secara hati-hati dengan melakukan penelusuran lebih lanjut terkait objek tanah yang diperjanjikan.

3. Bagi Pemerintah

Dalam rangka mencegah pelanggaran terhadap hak-hak konsumen, pemerintah diharapkan dapat lebih memperketat pemberian izin terhadap *developer* dalam melakukan kegiatan usaha, pengawasan secara efektif, serta aktif melakukan pemeriksaan dan penindakan sebagaimana diatur dalam perundang-undangan apabila terdapat *developer* yang terbukti melakukan tindak pelanggaran.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Abdulkadir Muhammad, **Hukum Perdata Indonesia**, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014
- Ahmad Miru, **Hukum Perlindungan Konsumen**, Grafindo Persada, Jakarta, 2004
- Az Nasution, **Hukum Perlindungan Konsumen Suatu Pengantar**, Didi Media, Jakarta, 2002
- Bernhard Limbong, **Hukum Agraria Nasional**, Margareta Pustaka, Jakarta, 2011
- Budiman Sinaga, **Hukum Kontrak dan Penyelesaian Sengketa dari Perspektif Sekretaris**, Raja Grafindo Persada, Depok, 2005
- E. Saefullah Wiradipradja, **Tanggung Jawab Pengangkut Dalam Hukum Pengangkutan Udara Internasional dan Nasional**, Penerbit Liberty, Yogyakarta, 1989
- Inosentius Samsul, **Perlindungan Konsumen & Kemungkinan Penerapan Tanggung Jawab Mutlak**, Universitas Indonesia, Jakarta, 2004.
- M. A. Moegni Djojodirdjo, **Perbuatan Melawan Hukum**, Pradnya Paramita Jakarta, 1976
- Munir Fuady, **Perbuatan Melawan Hukum**, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002
- Muhammad Syaiffudin, **Hukum Kontrak (Memahami Kontrak Dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik, dan Praktik Hukum)**, Mandar Maju, Bandung, 2012
- Purwahid Patrick, **Dasar-Dasar Hukum Perikatan (Perikatan yang Lahir dari Perjanjian dan Undang-Undang)**, Mandar Maju, Bandung, 2004
- Purbacaraka, **Perihal Keadah Hukum**, Citra Aditya, Bandung, 2010
- Peter Mahmud Marzuki, **Pengantar Ilmu Hukum**, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2008
- Ridwan Khairandy, **Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan Bagian Pertama**, Fakultas Hukum UII Press, Yogyakarta, 2014

- R Soeroso, **Pengantar Ilmu Hukum**, Sinar Grafika, Jakarta, 2008
- Raisul Muttaqien, **Teori Hukum Murni: Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif**, Nusa Media, Bandung, 2008
- Sarwono, **Hukum Acara Perdata Teori dan Praktik**, Sinar Grafika, Jakarta, 2016
- Satino Mulyadi, **Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah Bersertifikat Ganda**, Jurnal Yuridis, Volume 6, Nomor 1, Yogyakarta, 2019
- Sudargo Gautama, **Indonesian Bussiness Law**, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995
- Sugandhi R., **Kitab Undang-Undang Hukum Pidana dan Penjelasannya**, Usaha Nasional, Surabaya, 1980
- Sutarno, **Aspek-Aspek Hukum Perkreditan pada Bank**, Alfabeta, Jakarta, 2004
- Sri Mahmudji, **Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)**, Rajawali Pers, Jakarta, 2001
- Urip Santoso, **Hukum Perumahan**, Kenacana Prenamedia Group, Jakarta, 2014
- Wirjono Prodjodikoro, **Hukum Perdata tentang Persetujuan- Persetujuan Tertentu**, Eresco, Bandung, 1981
- Wirjono Prodjodikoro, **Azas-Azas Hukum Perdata**, Sumur Bandung, Bandung, 1979
- Zainuddin Ali, **Metode Penelitian Hukum**, Sinar Grafika, Jakarta, 2013
- Zulham, **Hukum Perlindungan Konsumen**, Prenada Media Group, Jakarta, 2013
- Jurnal**
- Angelia Ingrid Lumenta, **Tanggung Jawab Badan Peratnahan Nasional (BPN) Menurut PP Nomor 24 Tahun 1997 Terhadap Tumpang Tindih Kepemilikan Tanah**, Lex Et Societatis, Volume VI, Nomor 7, Manado, 2018, hlm. 65
- Desy Ary Setyawati, **Perlindungan Bagi Hak Konsumen dan Tanggung Jawab Pelaku Usaha Dalam Perjanjian Transaksi Elektronik**, Syiah Kuala Law Journal, Volume 1, Nomor 3, Banda Aceh, 2017

Dwi Novi Yandri, **Tanggung Jawab Hukum Pengembang Perumahan Akibat Terjadinya Wanprestasi Dari Perjanjian Kepemilikan Rumah Ditinjau Dari Undang Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman**, Artikel Ilmiah Hasil Penelitian Mahasiswa, Jember, 2013

FX Sumarja, **Beberapa Aspek Jual Beli Tanah Beritikad Baik**, Jurnal LPPM Unila, Bandar Lampung, 2019

Hizkia Rumokoy, **Penyelesaian Sengketa Dalam Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman Di Indonesia**, Jurnal Lex Crimen, Volume 8, Nomor 15, Medan, 2019

Ilham Akbar, **Akibat Hukum Cacat Kehendak Terkait Hakikat Benda Pada Perjanjian Jual Beli Batu Akik Bongkahan**, Jurnal Hukum dan Pemikiran, Volume 16, Nomor 2, 2016

Maslihati Nur Hidayati, **Analisis Tentang Alternatif Penyelesaian Sengketa Perlindungan Konsumen: Studi Tentang Efektifitas Badan Penyelesaian Sengketa Perlindungan Konsumen**, Lex Jurnalica, Volume 5, Nomor 3, Jakarta, 2008

Marcelo Leonardo Tuela, **Upaya Hukum Perlindungan Konsumen Terhadap Barang Yang Diperdagangkan**, Lex Privatum, Volume II, Nomor 3, Manado, 2014

Maria S.W. Sumardjono, **Aspek Teoretis Peralihan Hak Atas Tanah Menurut UUPA**, Majalah Mimbar Hukum, Nomor 18/X/93, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, 1993

Niru Anita Sinaga, **Peranan Asas-Asas Hukum Perjanjian Dalam Mewujudkan Tujuan Perjanjian**, Jurnal Binamulia Hukum, Volume 7, Nomor 2, Jakarta, 2018

Nindyo Pramono, **Problematika Putusan Hakim Dalam Perkara Pembatalan Perjanjian**, Jurnal Mimbar Hukum, Volume 22, Nomor 2, Yogyakarta, 2010,

Novi Ratna Sari, **Komparasi Syarat Sahnya Perjanjian Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Hukum Islam**, Jurnal Repertorium, Volume IV, Nomor 2, Surakarta, 2017

Riza Mediana Fitri, **Tanggung Jawab Pengembang (Developer) Dalam Penjualan Satuan Unit apartemen Terkait Izin Mendirikan**

Bangunan (Studi Kasus Apartemen 45 Antasari Jakarta Selatan),

Jurnal Hukum Adigama, Volume 2, Nomor 2, Jakarta, 2019

Rivo Krisna Winastri, **Tinjauan Normatif Terhadap Ganti Rugi Dalam**

Perkara Perbuatan Melawan Hukum yang Menimbulkan

Kerugian Immateriil (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri

Istimewa Jakarta No. 568/1968.G), Diponegoro Law Journal, Volume,

Nomor 2, Semarang, 2017

Retna Gumanti, **Syarat Sahnya Perjanjian (Ditinjau dari KUHPerdara),**

Jurnal Pelangi Ilmu, Volume 5, Nomor 1, Gorontalo, 2012

Satria Sukananda, **Akibat Hukum Terhadap Perjanjian yang**

Mengandung Cacat Kehendak Berupa Kesesatan atau Kekhilafan

(Dwaling) di Dalam Sistem Indonesia, Justitia Jurnal Hukum, Volume.

4, Nomor 1, Surabaya, 2020

Tami Rusli, **Penyelesaian Sengketa Antara Konsumen dan Pelaku Usaha**

Menurut Peraturan Perundang-Undangan, Jurnal Keadilan Progresif,

Volume 3, Nomor 1, Bandar Lampung, 2012

Tika Nurjannah, **Penyelesaian Sengketa Sertifikat Ganda Hak Atas**

Tanah (Studi Kasus Pada Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar),

Jurnal Tomalebbi, Makassar, 2016

Peraturan Perundang-undangan

Indonesia. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman

Indonesia. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen

Indonesia. Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengenaan Sanksi Administratif Kepada Pejabat Pemerintah

Indonesia. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 05/PRT/M/2016 tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung

Persatuan Perusahaan Real Estate Indonesia. AD/ART Persatuan Perusahaan Real Estate Indonesia

Indonesia. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah

Perserikatan Bangsa Bangsa. Resolusi Perserikatan Bangsa Bangsa 1985
Nomor 39/248 tentang Guidelines for Consumer Protection

Naskah Internet

Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan, **Definisi Tanggung Jawab,**
<https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/tanggung%20jawab>, (11 September
2020)

